

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

Año terminado al 31 de diciembre del 2020

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, según resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013.

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

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

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



I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

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

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

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

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

2007:

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

2009:

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

2010:

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

2011:

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



2012:

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

2013:

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

2014:

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

2015:

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

2016:

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

2017:

- Se celebró un “Contrato de Fideicomiso” entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario).

2019:

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

2020:

- Se cancelaron financiamientos recibidos del banco Scotiabank mediante la emisión de Bonos Corporativos Rotativos serie A.
- Desde marzo 2020 el emisor desarrolló sus actividades en el marco de la pandemia por el COVID-19. El emisor siguió los planes, instrucciones del Gobierno y los lineamientos de salud de las autoridades correspondientes, al mismo tiempo que garantizaba la continuidad de sus negocios.

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

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2020 y un resumen explicativo:



	Auditados 31/12/2020
<u>Pasivos</u>	
Pasivos Corrientes:	
Sobregiros bancarios	625,784
Arrendamiento Financiero	6,920
Bonos por pagar	2,705,037
Adelantos recibidos por alquileres	160,865
Cuentas por pagar – proveedores	4,431
Impuestos y otros pasivos por pagar	105,909
Total Pasivos Corrientes	3,608,946
Pasivos No Corrientes:	
Depósitos en garantía – alquileres	1,669,415
Arrendamiento Financiero	1,239,229
Cuentas por pagar compañía relacionada	2,656,012
Bonos por pagar	36,161,345
Total Pasivos No Corrientes	41,726,001
Total de Pasivos	45,334,947
<u>Patrimonio</u>	
Acciones comunes	10,000
Ganancias acumuladas	133,186,318
Total de Patrimonio	133,196,318
Total de Pasivos y Patrimonio	178,531,265

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2020, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas

- 1) 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.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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 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.

- 2) 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.

Durante el mes de febrero de 2020, la compañía emitió la Serie A de los bonos rotativos por la suma de B/.36,400,000.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Bonos corporativos Rotativos**Serie A**

Monto al 31 de diciembre 2020	33,920,383
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	Libor 1M + 3.15%. Mínimo 4% (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1M del 25 de cada mes previo al próximo pago de intereses. En caso de no ser este un día hábil, se utilizará la tasa de referencia del primer día hábil siguiente).
Pago de intereses	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de esos, un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente.
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/.225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Respaldos y Garantías

Garantizada mediante el Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries suscrito el 30 de junio de 2017 y su modificación mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019 inscrita al Folio 30128275, Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, el cual incluye: primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario de la Serie A sobre las fincas identificadas con los folios reales número 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, todas inscritas en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá; fondos depositados en las cuentas fiduciarias, fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

El Fiduciario de la Serie A es The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x.
2. Mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, basado en una valuación de acuerdo al ingreso de arrendamientos.

B. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor, a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2020, se presenta a continuación:

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

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

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

1) Junta Directiva

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

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



2) Representación Legal

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

3) Negocios

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

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

4) Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

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

5) Administración de los negocios de la sociedad

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

6) Contratos con Partes Relacionadas

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

7) Modificaciones

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



8) Estatutos

A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

9) Otros Derechos

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

D. Descripción del Negocio

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

1) Descripción de giro de negocios

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

Mediante el contrato No 2006 - 72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293, 111, arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A diciembre 2020 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,610.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

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

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

- Áreas verdes y parques
- Food Court

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

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

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

Los principales parques industriales en el mercado son:

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

A la fecha de los estados financieros auditados, el Emisor cuenta con 5 clientes que hacen el aproximadamente 48% de los ingresos totales del 2020.

3) Restricciones Monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

4) Litigios legales

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

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

El estatus del caso es cerrado y archivado.

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

marzo de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que correspondía, era el cierre y archivo de la investigación.

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

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

El estatus actual de este proceso es cerrado y archivado.

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 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 m2, segregada de la Finca 17908, propiedad de dicho centro de estudios, cuya segregación dio origen a las Fincas No. 293111, 309838 y 444921” así como el presunto perjuicio económico causado al Estado y la vinculación de las personas naturales y jurídicas mencionadas con el mismo.

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

El estatus actual de este proceso es cerrado y archivado

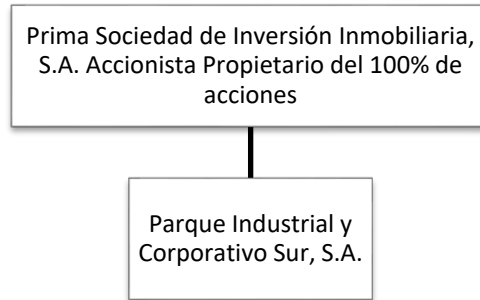
5) Sanciones administrativas

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

E. Estructura organizativa

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





F. Propiedades, Planta y Equipo

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

MAQUINARIA- Equipo para mantenimiento:

Elevadora 4x4:

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

Elevadora Eléctrica:

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

Barredora de Calle:

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

Barredora de calle:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Piso, marca Magnum, modelo MMS36K, ancho de barrido de 1.82mts, potencia de 35hp. Consiste en un equipo

de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

Hidrolavadora:

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

Hidrolavadora:

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

Generador /soldador:

Equipo para construcción, mantenimientos y reparaciones varios de soldadura. La máquina es una Motosoldadora, marca Miller, modelo Blue Star 185, rango de amperaje 60-195A. Consiste en un equipo de rodamiento para realizar mantenimientos y reparaciones de soldadura, características del equipo: motor de arranque eléctrico impulsado por gasolina, tomacorrientes de 120 voltios GFIC y de 240 voltios, Motor Kholer ralenti del motor 2500RPM, capacidad del tanque 6.25 galones, punto muerto automático y horómetro de motor, 13.4 hp caballos de fuerza, metales soldables acero y acero inoxidable, peso neto 296 lbs.

INFRAESTRUCTURA:

Calles:

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

Sistema de Acueducto:

Acueducto para agua potable con tuberías de pvc de 8" y 6" de diámetro; tuberías de hd (hierro ductil) de 8" y 6" de diámetro, hidrantes, válvulas de control y cámaras de inspección.



Tanque de reserva de agua potable, con capacidad de 75,000 galones, que se divide en un tanque de 25,000 y uno de 50,000 galones soterrado (compartidos con SCI)

Sistema Húmedo Contraincendio:

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

Sistema de Alcantarillado Pluvial:

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

Sistema de Alcantarillado Sanitario:

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

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales:

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

Sistema de Vigaductos de Electricidad:

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

Cerca de Ciclón:

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

Cerca de Bloques y Verjas:

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

Sistema de Seguridad:

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

Garita de Control:

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


Representante legal

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

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

Edificio Flex 2 (C-01):

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

Edificio Flex 3 (C-07- C11) :

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

Edificio Flex 4 (C-05):

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

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

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

Flex 7 (C-14):

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

C-06 y C-10:

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

C-15:

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

C13-18:

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

C-22:

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

Flex 89 (C16- C17):

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

Flex 10 (C23- C26):

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

Flex 11 (C-04):

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

Flex 12 (C-21):

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

Edificio C-03 (Lote C-03):

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

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

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

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

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

H. Información sobre tendencias**1) Tendencias macroeconómicas**

Country	Subject Descriptor	Units	Scale	Country/Series-specific Notes	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimates Start After
Panama	Gross domestic prod.	National cun	Billions	Source: National Statistics Office	39.188	40.755	42.793	44.932	47.179	49.538	2019
Panama	Gross domestic prod.	Percent change		See notes for: Gross domestic pr	-8.995	4	5	5	5	5	2019
Panama	Gross domestic prod.	National cun	Billions	Source: National Statistics Office	60.286	62.799	66.689	71.424	76.495	81.927	2019
Panama	Gross domestic prod.	U.S. dollars	Billions	See notes for: Gross domestic pr	60.286	62.799	66.689	71.424	76.495	81.927	2019
Panama	Gross domestic prod.	Purchasing p	Billions	See notes for: Gross domestic pr	128.501	136.593	145.974	156.051	166.987	178.768	2019
Panama	Gross domestic prod.	Index		See notes for: Gross domestic pr	153.84	154.089	155.843	158.96	162.139	165.382	2019
Panama	Gross domestic prod.	National cun	Units	See notes for: Gross domestic pr	9,159.19	9,338.75	9,613.42	9,896.17	10,187.24	10,486.86	2019
Panama	Gross domestic prod.	Purchasing p	Units	See notes for: Gross domestic pr	28,414.38	28,971.45	29,823.55	30,700.71	31,603.68	32,533.20	2019
Panama	Gross domestic prod.	National cun	Units	See notes for: Gross domestic pr	14,090.50	14,390.01	14,981.83	15,730.92	16,517.46	17,343.34	2019
Panama	Gross domestic prod.	U.S. dollars	Units	See notes for: Gross domestic pr	14,090.50	14,390.01	14,981.83	15,730.92	16,517.46	17,343.34	2019
Panama	Gross domestic prod.	Purchasing p	Units	See notes for: Gross domestic pr	30,034.14	31,299.50	32,793.27	34,369.58	36,057.01	37,843.95	2019
Panama	Gross domestic prod.	Percent		See notes for: Gross domestic pr	0.099	0.098	0.098	0.1	0.101	0.102	2019
Panama	Implied PPP conversi	National currency per cur		See notes for: Gross domestic pr	0.469	0.46	0.457	0.458	0.458	0.458	2019
Panama	Total investment	Percent of GDP		Source: National Statistics Office	33.8	35.9	36.7	37.5	38.3	38.3	2019
Panama	Gross national saving	Percent of GDP		Source: National Statistics Office	26.75	29.684	31.495	33.016	34.8	35.199	2019
Panama	Inflation, average cor	Index		Source: National Statistics Office	103.983	104.151	105.337	107.443	109.592	111.784	2019
Panama	Inflation, average cor	Percent change		See notes for: Inflation, average	-0.832	0.162	1.138	2	2	2	2019
Panama	Inflation, end of peric	Index		Source: National Statistics Office	104.076	104.596	106.688	108.822	110.998	113.218	2019
Panama	Inflation, end of peric	Percent change		See notes for: Inflation, end of p	-0.5	0.5	2	2	2	2	2019

International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2020

Fuente: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2020/October/weo-report?c=283.&s=NGDP_R,NGDP_RPCH,NGDP,NGDPD,PPPGDP,NGDP_D,NGDPRPC,NGDPRPPPC,NGDPPC,NGDPDPC,PPPPC,PPSH,PPPEX,NID_NGDP,NGSD_NGDP,PCPI,PCPIPCH,PCPIE,PCPIEPCH,&sy=2020&ey=2025&ssm=0&scsm=1&sc=0&ssd=1&ssc=0&sic=0&sort=country&ds=.&br=1

2) Tendencias de la industria de alquiler

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

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

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 178,531,265. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2020, los estados financieros del Emisor muestran una disminución del 0.89% o un total de B/. 1,606,837 en activos respecto al 31 de diciembre de 2019. 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/.1,742,307 respecto a diciembre 2019, esto producto de los avalúos realizados durante el año 2020; entre otras variaciones.

Al 31 de diciembre de 2020 el Emisor cuenta con un total B/.446,170 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.520,457 en cuentas por cobrar de corto plazo netas. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.966,627 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2020 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/.133,196,318. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.133,186,318; 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/.39,492,166 (entre Sobregiros Bancarios y Bonos por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.30 al 31 de diciembre de 2020, presentando una disminución del 6.42% respecto al 31 de diciembre de 2019 que era de 0.32. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital sobre la letra de los préstamos bancarios cancelados en febrero 2020 y los abonos realizados a capital por los Bonos Corporativos Rotativos Serie A, entre otras variaciones.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2020, el ingreso operativo producto de los arrendamientos fue por la suma de B/.17,717,456; disminuyó en un 2.27% respecto al 31 de diciembre de 2019 que a esa fecha era por la suma de B/.18,129,518. Su utilidad neta al 31 de diciembre de 2020 es por la suma total de B/.11,393,972 respecto al 31 de diciembre de 2019 que a esa fecha era por la suma de B/. 10,771,182. El incremento porcentual entre 2020 y 2019 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 5.78% esto producto, principalmente, de la disminución de los gastos financieros.

D. Análisis de las perspectivas

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.

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

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Salomon Hanono W. - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1968

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

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: sony@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971

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

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: alex@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

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

Margie de Hanono. - TESORERO

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 06 de Julio de 1973

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

Apartado postal: 0816-01-659

Teléfono: +507 263-4400

2. Empleados de importancia y asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos.

3. Asesores Legales

Asesor legal de la Emisión – Morgan & Morgan

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

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

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.


Representante legal

4. Auditores

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

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

5. Designación por acuerdos o entendimiento

No aplica

B. Compensación

1) Directores y dignatarios

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

2) Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta con personal.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

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

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

E. Propiedad Accionaria

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

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

IV. ACCIONISTAS

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

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

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

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

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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

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

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

El Emisor no ha realizado ningún cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

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

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

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

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

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

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

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

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

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

Saldos	2020	2019
Cuenta por cobrar		
Prima Finance and Ventures, S.A.	13,515	-


Representante legal

Cuentas por pagar

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,656,012	2,830,258
	<u> </u>	<u> </u>

Bonos por pagar

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000
	<u> </u>	<u> </u>

2020**2019****Transacciones:**

Gastos - servicios profesionales	87,750	197,077
	<u> </u>	<u> </u>

Gastos financieros	603,412	601,763
	<u> </u>	<u> </u>

Arrendamiento de local	18,000	18,000
	<u> </u>	<u> </u>

Otros ingresos	4,365	-
	<u> </u>	<u> </u>

B. Interés de Expertos y Asesores

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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


Representante legal

Información extraída de estados financieros auditados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2020	Año TERMINADO AL 31 DIC 2019	Año TERMINADO AL 31 DIC 2018	Año TERMINADO AL 31 DIC 2017
Ventas o Ingresos totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	17,965,221	18,359,775	18,193,033	17,162,262
Margen Operativo	0.86	0.86	0.86	0.84
Gastos Generales y Administrativos	2,049,246	2,079,939	2,004,984	2,475,554
Utilidad o Pérdida Neta	11,393,972	10,771,182	11,115,138	11,034,174
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (Incluye ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión)	22,788	21,542	22,230	22,068
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (Sin incluir ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	26,828	25,729	25,755	22,731
Depreciación y Amortización	219,428	223,838	52,862	52,432
Utilidad Operativa	15,448,782	15,825,741	15,719,913	14,350,977
Gastos Financieros	2,282,381	3,191,272	3,257,821	3,268,887
Utilidad o Pérdida del Periodo	11,393,972	10,771,182	11,115,138	11,034,174



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

BALANCE GENERAL	Año TERMINADO AL 31 DIC 2020	Año TERMINADO AL 31 DIC 2019	Año TERMINADO AL 31 DIC 2018	Año TERMINADO AL 31 DIC 2017
Activo Circulante	992,456	630,315	856,036	1,379,401
Activos Totales	178,531,265	180,138,102	181,044,757	183,116,963
Pasivo Circulante	3,608,946	3,426,657	3,576,220	6,687,486
Deuda a Largo Plazo	41,726,001	44,469,099	46,877,373	48,332,545
Obligaciones en Valores	38,866,382	4,946,000	4,946,000	4,946,000
Deuda Total	39,492,166	41,898,403	44,538,102	48,636,323
Pasivos Totales	45,334,947	47,895,756	50,453,593	55,020,031
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	133,186,318	132,232,346	130,581,164	128,086,932
Patrimonio Total	133,196,318	132,242,346	130,591,164	128,096,932
Precio por Acción	-----	-----	-----	-----
Dividendo de acciones autorizadas	-----	-----	-----	-----
<u>RAZONES FINANCIERAS:</u>				
Total de Activos/ Total de Pasivos	3.94	3.76	3.59	3.33
Total de Pasivos/ Total de Activos	0.25	0.27	0.28	0.30
Dividendo de acciones autorizadas /Acción Común	-----	-----	-----	-----
Pasivos Totales/Patrimonio	0.34	0.36	0.39	0.43
Deuda Total/Patrimonio	0.30	0.32	0.34	0.38
Capital de Trabajo (AC-PC)	(2,616,490)	(2,796,342)	(2,720,184)	(5,308,085)
Razón Corriente (AC/PC)	0.27	0.18	0.24	0.21

Utilidad Operativa/Gastos financieros	6.77	4.96	4.83	4.39
Utilidad Neta/ Activos Totales	0.06	0.06	0.06	0.06
Utilidad Neta/ Capital	1,139.40	1,077.12	1,111.51	1,103.42
Utilidad o pérdida del periodo/ Patrimonio Total	0.09	0.08	0.09	0.09

Notas: **1.** A partir del año 2019 se modificó la exposición de los ingresos operativos en los Estados financieros auditados, para que las cifras de este resumen financiero muestren información comparativa, se igualaron los cálculos relacionados con la utilidad operativa de los años 2018 y 2017 **2.** Para el ratio de dividendo y dividendo por acción se toma de referencia la guía del formulario F4, las acciones de la sociedad no están registradas ante la SMV, pero la sociedad si ha distribuido dividendos durante el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020 se han distribuido dividendos por la suma total de B/.10,440,000, durante 2019 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.9,120,000, durante 2018 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.8,620,906 y durante 2017 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.6,090,000 **3.** Para calcular el Margen Operativo se dividió la utilidad en operaciones (incluyendo el gasto de depreciación) del estado de resultados, entre los ingresos totales. **4.** Las Ventas o Ingresos Totales incluyen el total de ingresos operativos, los otros ingresos y los intereses ganados, más no incluye las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL EMISOR

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Para los bonos rotativos corporativos Serie A, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso.

VI PARTE ACTUALIZACION DEL INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO

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


Representante legal

VII PARTE DECLARACIÓN JURADA

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

VIII PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realiza mediante:

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

El informe se divulga en marzo del 2021



Salomon Hanono
Representante Legal



Representante legal

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con Informe del Auditor Independiente)

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2020 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Otros asuntos

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio del valor razonable fueron reconocidos como una pérdida por B/.2,020,194 en el estado de resultados a la fecha de los estados financieros, tal como se revela en la Nota 8.

*Provisión para cuentas incobrables
Véase la nota a los estados financieros*

Asunto clave de la auditoría.

Tal como se revela en las notas a los estados financieros, la compañía adoptó la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, en consecuencia, la determinación de la provisión para cuentas incobrables requiere el uso de juicios y supuestos críticos por parte de la Administración para establecer la apropiada calificación y medición, y posterior evaluación del deterioro de dichos activos financieros, con base al nuevo modelo de cálculo de pérdida crediticia esperada (PCE)

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto realizable de las propiedades de inversión reconocido en estado de resultados.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la clasificación y medición de activos y pasivos consideraron lo siguiente:

- Analizamos y evaluamos las políticas de clasificación y medición de los activos financieros.
- Obtuvimos y evaluamos la razonabilidad de los juicios y supuestos críticos utilizados por la Administración.
- Evaluamos las metodologías utilizadas para la determinación de las provisiones por deterioro, de conformidad con la NIIF 9.

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

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

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía

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

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

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

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

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

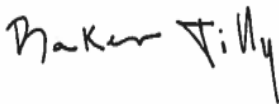
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la Compañía o de sus actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

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

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

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

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



Panamá, República de Panamá
15 de marzo de 2021

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	446,170	500,464
Alquileres por cobrar, neto	5 y 15	493,750	38,613
Acuerdos y convenios por cobrar	6	26,707	40,038
Anticipos a proveedores		21,968	43,385
Gastos e impuestos pagados por adelantado		3,861	7,815
Total de activos corrientes		<u>992,456</u>	<u>630,315</u>
Activos no corrientes			
Activos por derecho de uso, neto	6	5,197,180	5,368,515
Propiedades inversión	8	172,124,779	173,867,086
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto	9	195,143	236,590
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10	13,515	-
Depósitos en garantía		8,192	8,903
Acuerdos y convenios por cobrar		-	26,693
Total de activos no corrientes		<u>177,538,809</u>	<u>179,507,787</u>
Total de activos		<u>178,531,265</u>	<u>180,138,102</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	11	625,784	434,403
Préstamos bancarios por pagar	12	-	2,705,037
Arrendamiento financiero	7	6,920	6,389
Bonos por pagar	13	2,705,037	-
Adelantos recibidos de alquileres		160,865	160,383
Cuentas por pagar a proveedores		4,431	19,659
Impuestos y otros pasivos por pagar		105,909	100,786
Total de pasivos corrientes		<u>3,608,946</u>	<u>3,426,657</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	12	-	33,812,963
Depósitos en garantía, alquileres		1,669,415	1,633,730
Arrendamiento financiero	7	1,239,229	1,246,148
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	2,656,012	2,830,258
Bonos por pagar	13	36,161,345	4,946,000
Total de pasivos no corrientes		<u>41,726,001</u>	<u>44,469,099</u>
Total de pasivos		<u>45,334,947</u>	<u>47,895,756</u>

(Continúa)

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2020	2019
Patrimonio			
Acciones de capital	14	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		<u>133,186,318</u>	<u>132,232,346</u>
Total de patrimonio		<u>133,196,318</u>	<u>132,242,346</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>178,531,265</u>	<u>180,138,102</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		15,773,641	16,110,167
Arrendamiento de terreno		288,836	376,562
Arrendamiento de ducto		236,981	222,102
Arrendamiento de estacionamiento		60,350	72,515
Cuotas de mantenimiento		1,357,648	1,348,172
Total de ingresos		<u>17,717,456</u>	<u>18,129,518</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	15	(2,049,246)	(2,079,939)
Depreciaciones y amortizaciones	9 y 7	<u>(219,428)</u>	<u>(223,838)</u>
Total de gastos		<u>(2,268,674)</u>	<u>(2,303,777)</u>
Ganancia en operaciones		<u>15,448,782</u>	<u>15,825,741</u>
Otros Ingresos (Egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(2,020,194)	(2,093,544)
Otros ingresos		243,324	227,693
Intereses ganados		4,441	2,564
Gastos financieros		<u>(2,282,381)</u>	<u>(3,191,272)</u>
Total de ingresos (egresos)		<u>(4,054,810)</u>	<u>(5,054,559)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	16	11,393,972	10,771,182
Impuesto sobre la renta corriente	16	-	-
Ganancia neta		<u><u>11,393,972</u></u>	<u><u>10,771,182</u></u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	130,581,164	130,591,164
Dividendos distribuidos	-	(9,120,000)	(9,120,000)
Ganancia neta - 2019	-	10,771,182	10,771,182
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	132,232,346	132,242,346
Dividendos distribuidos	-	(10,440,000)	(10,440,000)
Ganancia neta - 2020	-	11,393,972	11,393,972
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>10,000</u>	<u>133,186,318</u>	<u>133,196,318</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		11,393,972	10,771,182
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		219,428	223,838
Cambio en el valor razonable de propiedades	8	<u>2,020,194</u>	<u>2,093,544</u>
		13,633,594	13,088,564
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, otras		-	6,751
Alquileres por cobrar		(455,137)	61,259
Acuerdos y convenios por cobrar		40,024	4,322,220
Activo por derecho de uso		-	(5,539,850)
Anticipos a proveedores		21,417	178,318
Gastos e impuestos pagados por adelantado		3,953	48,002
Depósitos en garantía		711	747
Cuentas por pagar a proveedores		(15,228)	(188,786)
Adelanto recibido de clientes		482	(32,315)
Impuestos y otros pasivos por pagar		5,123	(189)
Depósito en garantía cliente		<u>35,685</u>	<u>50,565</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>13,270,624</u>	<u>11,995,286</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de propiedad, planta y equipo	9	(6,645)	(3,622)
Adquisiciones de propiedades de inversión	8	<u>(277,887)</u>	<u>(344,646)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(284,532)</u>	<u>(348,268)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Sobregiro bancario		191,381	65,338
Préstamos bancarios por pagar		(36,518,000)	(2,705,037)
Arrendamiento financiero		(6,388)	1,252,537
Bonos por pagar		33,920,382	-
Saldos entre compañías relacionadas		(187,761)	(999,950)
Dividendos pagados		<u>(10,440,000)</u>	<u>(9,120,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(13,040,386)</u>	<u>(11,507,112)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo			
		(54,294)	139,906
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>500,464</u>	<u>360,558</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u><u>446,170</u></u>	<u><u>500,464</u></u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

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

COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial producto de la rápida propagación del nuevo coronavirus (COVID-19). El COVID-19 y las acciones que están tomando las entidades encargadas de dar respuestas, han comenzado a impactar a las empresas y personas en los negocios donde estos desarrollan sus operaciones de negocios.

En la Empresa, estos impactos actuales o en el futuro cercano, entre otros asuntos, incluye la disminución en recaudación de ciertos cobros de ingresos, la disminución de los ingresos percibidos producto de la aplicación de descuentos y condiciones especiales a determinados clientes, previo análisis del grado de afectación que ellos hayan sufrido en el desarrollo de sus actividades como resultado de la pandemia.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

La Empresa no tiene una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con COVID-19. A medida que la situación de COVID-19 continúa desarrollándose, la Empresa sigue los planes e instrucciones del gobierno y las principales autoridades de salud en materia de prevención del Covid-19, al tiempo que garantiza la continuación de los negocios.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de marzo de 2021.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar.

Activos financieros

La compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos:

Efectivo y equivalente de efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Administración estima la provisión para cuentas de cobro con base en su experiencia histórica, la capacidad de pago de los deudores, a la identificación específica de saldos de difícil recuperación y a las pérdidas esperadas. Las políticas y procedimientos de recuperación varían dependiendo del historial crediticio del cliente y de la antigüedad del saldo.

Propiedades de inversión

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

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

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

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

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 esté vigente.

Depósitos en garantía, alquileres

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

Activos por derechos de uso

La compañía reconoce un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

Distribución de dividendos

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de ingresos

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

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2020 o fechas posteriores.

Enmiendas a la NIC 1 y la NIC 8

- El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 Presentación de los estados financieros y la NIC 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores que utilizan una definición coherente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual para la Información Financiera, aclaran cuándo la información es material e incorporan algunas de las guías de la NIC 1 sobre información inmaterial. En particular, las enmiendas aclaran:
- Que la referencia a esconder información se refiere a situaciones en las que el efecto es similar a omitir o declarar incorrectamente esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

- El significado de usuarios principales de los estados financieros con propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales' que deben basarse en los estados financieros con propósito general para gran parte de la información financiera necesaria.

Modificaciones a la NIIF 3

La definición enmendada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La definición del término "productos" se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, que generan ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de costos más bajos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que más adquisiciones se contabilicen como adquisiciones de activos.

Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39

Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, NIIF 9 Instrumentos financieros y NIC 39 Instrumentos financieros: El reconocimiento y la medición brindan ciertas ventajas en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia.

Las exenciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas.

Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Dada la naturaleza generalizada de las coberturas que involucran contratos basados en IBOR, las exenciones afectarán a empresas de todas las industrias.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2021:

- NIC 16 - Propiedad, planta y equipo (modificaciones - ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 - Provisiones y contingencias (modificaciones - costo de cumplimiento de un contrato oneroso).
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020
- NIIF 16 - Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento).
- NIIF 9 - Instrumentos financieros (aclarar qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de renta relativas a Covid-19

El 28 de mayo de 2020, IASB emitió la modificación. Provee alivios a los arrendatarios de aplicar la guía de NIIF 16 en modificaciones para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19. Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La modificación aplica períodos que inician el 1 de junio de 2020 y se permite la aplicación anticipada.

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2020	2019
Caja menuda	700	700
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	398,177	453,479
The Bank of Nova Scotia	34,578	31,697
Banco General, S.A.	5,258	7,085
MMG Bank Corporation	4,444	4,317
Banistmo, S.A.	1,519	1,633
Banco Aliado, S.A.	1,494	1,553
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>446,170</u>	<u>500,464</u>

La Compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A., al balance diario de la cuenta. Adicional, mantiene un depósito "overnight" con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.10% (2019- 0.25%).

Al 31 de diciembre, el depósito overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.4,440 (2019: B/.2,564).

5. Alquileres por cobrar, netos

Los alquileres por cobrar, netos se detallan de la siguiente manera:

	2020	2019
Corriente, 1 a 30 días	34,197	11,537
De 31 a 60 días	29,882	10,842
De 91 días o más	679,671	16,234
Total de alquileres por cobrar	<u>743,750</u>	<u>38,613</u>
Provisión para cuentas incobrables	<u>(250,000)</u>	<u>-</u>
	<u>493,750</u>	<u>38,613</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	-	-
Eliminación de cuentas incobrables	-	-
Aumento de la provisión	250,000	-
Saldos al final del año	<u>250,000</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la Administración consideró que el total de la cartera era recuperable y no fue necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	2020	2019
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	26,707	66,731
Menos: porción corriente	26,707	40,038
	<u>-</u>	<u>26,693</u>

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 durante la vigencia del contrato.

En caso, que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro, entre las partes.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

En el registro del activo por derecho de uso en la nota 7 se incluye el saldo que se mantenía al 1 de enero del 2019 con la Universidad de Panamá por B/.4,282,182 según acuerdo mencionado en la presente nota. El efecto de este ajuste incrementó el activo por derecho de uso en el balance de situación financiera.

Elektra Noreste

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

Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

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

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	16,710	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	5,693	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	4,304	-
		<u>26,707</u>	

En diciembre 2020, la Compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,506 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

En abril 2020 la Compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C22) por la suma de B/.6,455.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

7. Activos por derecho de uso, neto

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

Costo:	2020	2019
Al inicio del año	5,368,515	5,539,851
Gasto del año	<u>(171,336)</u>	<u>(171,336)</u>
Saldo neto	<u>5,197,180</u>	<u>5,368,515</u>

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

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

Pasivos por arrendamiento financieros

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

	2020	2019
Saldo neto al inicio del año	1,252,537	1,363,804
Pagos realizados	<u>(6,388)</u>	<u>(111,267)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	1,246,149	1,252,537
Menos:		
Porción corriente	<u>(6,920)</u>	<u>(6,389)</u>
Porción no corriente	<u>1,239,229</u>	<u>1,246,148</u>

8. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por CBRE, INC., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2020.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	173,867,086	175,615,984
Adiciones al costo	277,887	344,646
Cambio en el valor razonable	<u>(2,020,194)</u>	<u>(2,093,544)</u>
Saldo al final del año	<u>172,124,779</u>	<u>173,867,086</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

	2020	2019
Costo	68,907,661	68,629,774
Valor avalúos y otros	<u>172,124,779</u>	<u>173,867,086</u>
Cambio en el valor razonable	<u>103,217,118</u>	<u>105,237,312</u>

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

	2020					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	62,312	12,597	218,323	34,560	191,324	519,116
Adiciones	1,100	669	4,156	-	720	6,645
Reclasificaciones y disposiciones	-	(1,215)	-	-	-	(1,215)
Al final del año	<u>63,412</u>	<u>12,051</u>	<u>222,479</u>	<u>34,560</u>	<u>192,044</u>	<u>524,546</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	42,528	11,042	112,320	28,577	88,059	282,526
Gasto del año	8,233	885	21,585	3,530	13,859	48,092
Reclasificaciones y disposiciones	-	(1,215)	-	-	-	(1,215)
Al final del año	<u>50,761</u>	<u>10,712</u>	<u>133,905</u>	<u>32,107</u>	<u>101,918</u>	<u>329,403</u>
	<u>12,651</u>	<u>1,339</u>	<u>88,574</u>	<u>2,453</u>	<u>90,126</u>	<u>195,143</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>2019</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Adiciones	3,211	411	-	-	-	3,622
Al final del año	<u>62,312</u>	<u>12,597</u>	<u>218,323</u>	<u>34,560</u>	<u>191,324</u>	<u>519,116</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
Gasto del año	7,865	1,099	23,470	6,300	13,769	52,503
Al final del año	<u>42,528</u>	<u>11,042</u>	<u>112,320</u>	<u>28,577</u>	<u>88,059</u>	<u>282,526</u>
	<u>19,784</u>	<u>1,555</u>	<u>106,003</u>	<u>5,983</u>	<u>103,265</u>	<u>236,590</u>

10. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2020	2019
Cuenta por cobrar		
Prima Finance and Ventures, S.A.	<u>13,515</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	<u>2,656,012</u>	<u>2,830,258</u>
Bonos por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	<u>4,946,000</u>	<u>4,946,000</u>
	2020	2019
Transacciones:		
Gastos - servicios profesionales	<u>87,750</u>	<u>197,077</u>
Gastos financieros	<u>603,412</u>	<u>601,763</u>
Arrendamiento de local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Otros ingresos	<u>4,365</u>	<u>-</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

11. Sobregiro bancario

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

	2020	2019
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual y (2019: 5%).	<u>625,784</u>	<u>434,403</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene sobregiro autorizado en MMG Bank., hasta por la suma de B/. 2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía pagó intereses y FECl por la suma de B/.8,672 (2019: B/.18,973).

12. Préstamos bancarios por pagar

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

	2020	2019
The Bank of Nova Scotia	-	
Préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devengó una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resultará de sumarle el 3.15%, esta tasa de interés no debía ser inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo fue por 5 años renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco garantizado con Fideicomiso de Garantía.		15,952,500

(Continúa)

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2020	2019
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), devengó 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
	-	36,518,000
Menos: Porción corriente	-	2,705,037
Porción no corriente	-	33,812,963

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), S.A. 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 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

Préstamo 1:

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

Préstamo 2:

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

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

En febrero del 2020, los saldos de ambos préstamos fueron cancelados con la emisión de los Bonos Corporativos Rotativos serie A, detallados en la nota 13.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2020, en concepto de intereses y FECl la suma de B/.241,525 (2019: B/.2,470,788).

13. Bonos por pagar

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

Bonos corporativos	Serie A
Monto	4,946,000
Plazo	25 años a partir de la oferta 30 de junio de 2039
Tasa de interés	12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Respaldos y Garantías

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

Al 31 de diciembre de 2020, La Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.603,412 (2019: B/.601,764).

- b. 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. MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa, así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Durante el mes de febrero de 2020, la compañía emitió la Serie A de los bonos rotativos por la suma de B/.36,400,000.

El movimiento de los bonos rotativos se detalla a continuación:

Movimiento Bonos corporativos Rotativos	2020
Saldo al inicio del año	36,400,000
Emisión de Bonos	-
Pagos	2,479,617
Saldo al final del año	<u>33,920,383</u>

Bonos corporativos Rotativos	Serie A
Monto al 31 de diciembre 2020	33,920,383
Fecha de vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	Libor 1M + 3.15%. Mínimo 4% (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1M del 25 de cada mes previo al próximo pago de intereses. En caso de no ser este un día hábil, su utilizará la tasa de referencia del primer día hábil siguiente).
Pago de intereses	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de estos días hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente.
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/.225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Respaldos y Garantías

Garantizada mediante el Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries suscrito el 30 de junio de 2017 y su modificación mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019 inscrita al Folio 30128275, Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, el cual incluye: primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario de la Serie A sobre la fincas identificadas con los folios reales número 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, todas inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá; fondos depositados en las cuentas fiduciarias, fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedido al Fiduciario de la Serie A: derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se asegura los bienes inmuebles hipotecados.

El Fiduciario de la Serie A es The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

Condiciones Financieras

1. Mantener una cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x.
2. Mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, basado en una valuación de acuerdo al ingreso de arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía realizó pagos a los bonos Corporativos Rotativos, en concepto de capital por la suma de B/.2,479,617 e intereses por la suma de B/.1,329,505.

14. Acciones de capital

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

	2020	2019
Servicios de administración	536,946	523,836
Reparación y mantenimiento	377,921	658,051
Provisión cuentas incobrables	250,000	-
Seguros	192,062	193,651
Vigilancia y seguridad	170,257	165,695
Jardinería	109,646	101,357
Aseo y limpieza	94,175	106,974
Servicios profesionales	94,100	104,465
Comisiones bancarias	85,273	31,600
Electricidad	51,877	58,047
Otros gastos	37,209	51,390
Agua	14,653	17,962
Letreros y señalización	10,301	11,280
Teléfono e internet	7,731	9,890
Combustible y lubricantes	5,965	6,719
Útiles de oficina	3,538	4,113
Uniforme de personal	3,381	4,655
Impuestos	1,550	675
Donaciones	1,500	1,400
Legales, notariales	696	817
Alquileres	329	7,693
Acarreo y transporte	136	592
Comisiones	-	18,500
Mercadeo y publicidad	-	569
Timbres y papel sellado	-	8
	<u>2,049,246</u>	<u>2,079,939</u>

16. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

- 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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 de la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad de Panamá 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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%. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,610.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

18. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	446,170	446,170	500,464	500,464
Alquiler por cobrar	493,750	493,750	38,613	38,613
Total	<u>939,920</u>	<u>939,920</u>	<u>539,077</u>	<u>539,077</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	625,784	625,784	434,403	434,403
Préstamos bancarios por pagar	-	-	36,518,000	36,681,638
Bonos por pagar	38,866,382	38,604,630	4,946,000	4,870,747
Cuenta por pagar proveedor	4,431	4,431	19,659	19,659
Total	<u>39,496,597</u>	<u>39,234,845</u>	<u>41,918,062</u>	<u>42,006,447</u>

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

19. Litigio

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

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

El estatus del caso es cerrado y archivado.

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

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

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

El estatus actual de este proceso es cerrado y archivado.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

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

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

El estatus actual de este proceso es cerrado y archivado

20. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

La Compañía revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registradas en el estado de resultado, la compañía toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

21. Eventos subsecuentes

A raíz del brote del nuevo coronavirus (COVID-19) declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). El Gobierno de la República de Panamá declaró estado de emergencia nacional, y decretó el cierre temporal de ciertas actividades. Si bien actualmente se espera que la interrupción sea temporal, existe incertidumbre en cuanto a la duración, así como a la línea de tiempo de recuperación. Aunque el Grupo espera que este asunto no tenga un impacto significativo en sus operaciones, se están tomando las debidas medidas para mantener la continuidad del negocio.

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe del Auditor Independiente)

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

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Fiduciario

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

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A./Fideicomiso Parque Sur (en adelante, el “Fideicomiso”), que es administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), que comprenden el estado de activos y activos netos al 31 de diciembre de 2020, los estados de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

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

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

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


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

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

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

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

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



Panamá, República de Panamá
1 de marzo de 2021

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

**Estado de Activos y Activos Netos
31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2020	2019
Depósitos en bancos	4	<u>398,177</u>	<u>453,479</u>
Total de activos		<u>398,177</u>	<u>453,479</u>
Activos Netos			
Aportes recibidos		430,377	476,851
Déficit acumulado		<u>(32,200)</u>	<u>(23,372)</u>
Total de activos netos		<u>398,177</u>	<u>453,479</u>

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

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

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	2020	2019
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	4,440	2,564
Total de ingresos	<u>4,440</u>	<u>2,564</u>
Gastos de operaciones:		
Comisiones pagadas	11,600	7,450
Impuestos pagados	868	632
Gastos bancarios	799	829
Gastos legales	-	-
Otros	-	750
Total de gastos de operaciones	<u>13,267</u>	<u>9,661</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	<u>(8,827)</u>	<u>(7,097)</u>

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

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

**Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Déficit acumulado	Total de activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2017	974,985	(9,829)	965,156
Exceso de gastos sobre ingresos	-	(6,446)	(6,446)
Aportes recibidos	19,538,922	-	19,538,922
Retiro de aportes	(20,193,276)	-	(20,193,276)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>320,631</u>	<u>(16,275)</u>	<u>304,356</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	-	(7,097)	(7,097)
Aportes recibidos	19,610,759	-	19,610,759
Retiro de aportes	(19,454,539)	-	(19,454,539)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>476,851</u>	<u>(23,372)</u>	<u>453,479</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	-	(8,827)	(8,827)
Aportes recibidos	18,832,150	-	18,832,150
Retiro de aportes	(18,878,625)	-	(18,878,625)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u><u>430,376</u></u>	<u><u>(32,199)</u></u>	<u><u>398,177</u></u>

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Actividades de operación:			
Exceso de gastos sobre ingresos		(8,827)	(7,097)
Ajustes para conciliar el exceso de gastos sobre ingresos y el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(4,440)	(2,564)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		<u>4,440</u>	<u>2,564</u>
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>(8,827)</u>	<u>(7,097)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes de los fondos de fideicomisos, neto de retiros		<u>(46,475)</u>	<u>156,220</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(46,475)</u>	<u>156,220</u>
(Disminución) aumento neto			
Efectivo al inicio del período		<u>453,479</u>	<u>304,356</u>
Efectivo al final del período	4	<u>398,177</u>	<u>453,479</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

1. Información General

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

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

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

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

Las cifras de desempeño financiero y flujo de efectivo comprenden el período entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2020.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

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

2. Base de preparación

(a) Base de preparación

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

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

(b) Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de las políticas de contabilidad significativas

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

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

(b) Reconocimiento de ingresos

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

(c) Reconocimiento de otros gastos del fideicomiso

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

(d) Baja de activos financieros

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

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

(e) Aportes al Fideicomiso

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

(f) Retiros de aportes al Fideicomiso

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

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

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

4. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

5. Depósitos en bancos

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

	2020	2019
Depósitos de ahorro	<u>398,177</u>	<u>453,479</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

6. Activos del Fideicomiso

Los activos del Fideicomiso están integrados por:

- El saldo de la cuenta de ahorro del Fideicomiso, que al 31 de diciembre de 2020 asciende a B/.398,177.
- Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.
- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999.97, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD 22,850,555.52, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas.
- Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.

7. Contingencias

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

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

8. Cumplimiento del marco regulatorio

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

Los estados financieros del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A./Fideicomiso Parque Sur al 31 de diciembre de 2020 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
1 de septiembre de 2020

Actualización

CALIFICACIÓN*

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	AA-.pa

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

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

Linda Tapia
Analyst
linda.tapia@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Resumen

Moody's Local ratifica la categoría AA-.pa a la Serie A Senior de Bonos Corporativos de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (en adelante, el Emisor o Parque Sur), emitida bajo el Programa Rotativo de Bonos Senior y Bonos Subordinados de hasta por US\$100.0 millones.

La calificación otorgada se sustenta en la estable generación de flujos del Emisor proveniente del subarrendamiento de galeras de almacenaje a empresas multinacionales y de gran prestigio local, lo cual se evidencia en el aumento sostenido del EBITDA y adecuada generación de Flujo de Caja Operativo (FCO), pese a la reducción para el periodo en análisis, brindándole una amplia cobertura, tanto a los gastos financieros como al Servicio de Deuda (parte corriente de la deuda de largo plazo + gastos financieros). La calificación también considera los adecuados niveles de endeudamiento que mantiene el Emisor, evidenciado en la baja Palanca Contable (pasivo / patrimonio) y la consistente mejora en la Palanca Financiera (deuda financiera total / EBITDA LTM). Igualmente, la calificación recoge el respaldo que le brinda la estructura misma de la Serie A Garantizada, la cual contempla la cesión de bienes inmuebles custodiados por el Fideicomiso de Garantía, así como la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que reciben de los subarrendatarios del Emisor, que son depositados mensualmente en la Cuenta de Concentración de manera que puedan ser administrados por el Fideicomiso para el pago del Servicio de Deuda. Adicionalmente, la Serie A de Bonos Garantizados cuenta con la garantía de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles incorporados en el Fideicomiso de Garantía, las cuales deben cubrir en todo momento una suma no menor al 100% de las obligaciones garantizadas y 80% en el caso del valor de reposición de los activos. La calificación también contempla el establecimiento de un *Loan To Value* (LTV) máximo de 70% que deberá mantener el valor de los bienes inmuebles (mejoras a la propiedad arrendada) cedidos al Fideicomiso de Garantía sobre el saldo en circulación de los Bonos Garantizados, al igual que la Cobertura de Servicio de Deuda que deberá cumplir el Emisor de mínimo 1.30 veces con los flujos que ingresen al Fideicomiso. Al corte del presente análisis, el Emisor cumple con ambos resguardos. Aporta igualmente el hecho de que la ocupación de los inmuebles se situó en 96% al corte de análisis.

No obstante lo anterior, a la fecha la calificación se mantiene limitada por el descalce existente entre los vencimientos de los contratos de alquiler y el repago de la Serie A Senior de Bonos Corporativos, a lo cual se suma la alta concentración que mantiene en sus principales clientes (10 mayores clientes representan el 64.85% a junio de 2020). Con relación al descalce entre plazo de la emisión y el vencimiento de parte de los contratos de alquiler, se debe señalar que el Emisor busca mitigar este riesgo a través de gestiones previas de renovación, las mismas que se llevan a cabo entre seis meses a un año antes del vencimiento. De igual manera, la estructura de amortización de la Serie A mitiga en parte dicho riesgo, toda vez que el principal del Bono será menor al monto emitido al momento de producirse el descalce. Se ponderó igualmente que el Emisor adopta parcialmente prácticas de Buen Gobierno Corporativo, dado que no mantiene directores independientes. A pesar de lo anterior, se debe mencionar que Parque Sur es subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la cual es regulada por la Ley 23-2015, contando con una política de dividendos y un Director Independiente; asimismo, Parque Sur -como subsidiaria de Prima- por política distribuye el 90% de sus utilidades para cumplir con la normativa de la Dirección General de Ingresos (DGI). Igualmente, se ponderó los bajos niveles de liquidez que registra, lo cual recoge la fuerte concentración de sus activos en el largo plazo y los pagos de dividendos, aunque destacamos la mejora para el periodo en análisis.

Por otro lado, resulta relevante mencionar la fuerte desaceleración de la actividad económica local, producto de las medidas adoptadas por el Gobierno de Panamá a fin de contener la rápida

propagación de la pandemia COVID-19 en el país, lo cual afectará el crecimiento estimado para la economía panameña en el 2020, así como el desempeño de diversos sectores¹ de la economía. En este sentido y por tratarse de un evento en curso, no es posible determinar la fecha estimada de la reactivación total de la economía, la cual incluye un mecanismo gradual a través de seis bloques de los cuales se han abierto los dos primeros y parcialmente el tercer bloque, además de que se han establecido fechas tentativamente para el mes de septiembre del resto de las actividades, aunque esto dependerá de la evolución de los contagios. Otro hecho de importancia corresponde a la promulgación del Decreto Ejecutivo No. 145, el cual dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, y ordena el congelamiento de los cánones de arrendamiento, intereses por mora, y cláusulas de incrementos y/o penalización por terminación unilateral del contrato mientras dure el Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses posteriores al levantamiento de dicha medida, y el cual fue modificado por el Decreto Ejecutivo No. 314 de 7 de agosto de 2020 (ver desarrollos recientes). Pese a lo anterior y, de acuerdo a información recibida del Emisor, no se estima un impacto material en los ingresos de Parque Sur ni en los flujos de alquiler que entran al Fideicomiso que respalda la Serie A de Bonos Garantizados, debido a que el 75% de los arrendatarios se encuentran operando, y el 25% restante no ha solicitado acogerse a dicho decreto. El Emisor se mantiene en diálogo continuo con cada uno sus arrendatarios, ofreciéndoles facilidades de crédito o periodos de gracia por corto plazo a los arrendatarios que han visto afectadas sus operaciones, presentando alternativas a corto plazo a aquellos que así lo requieran. Sin embargo, el porcentaje de extensiones de contratos o facilidades otorgadas se mantiene bajo, lo cual se ve reflejado en los adecuados niveles de flujos provenientes de los subarrendamientos Post-pandemia. Por lo anterior, Moody's Local se mantendrá dándole seguimiento al comportamiento de pago, así como al cumplimiento de los acuerdos de los arrendatarios.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago de Parque Sur, así como la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones del Emisor, así como el cumplimiento de los resguardos financieros, de tal manera que la categoría asignada se mantenga acorde con el nivel de riesgo del instrumento calificado, comunicando de forma oportuna cualquier variación en el riesgo del mismo.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

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

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

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

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna.

¹ Sugerimos revisar la Nota de Prensa: **ML PA publica comentario sobre el impacto del COVID-19 en los distintos sectores de la economía panameña (25/03/20)**
<https://www.moodylocal.com/resources/res-documents/pa/pressreleases/mlnotaprensacoronaviruscorporativospanama.pdf>

Indicadores Clave

Tabla 1

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

	Jun-20 LTM	Dic-19	Dic-18*	Dic-17	Dic-16
Activos (US\$/Miles)	180,872	180,138	181,045	183,117	183,196
Ingresos totales (US\$/Miles)	17,900	18,130	17,778	16,879	13,321
EBITDA (US\$/Miles)	15,772	16,050	15,773	14,684	12,184
Deuda Financiera / EBITDA	2.55x	2.61x	2.82x	3.31x	4.42x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA	2.63x	2.69x	2.82x	3.31x	4.42x
EBITDA / Gastos Financieros	5.61x	5.03x	4.84x	4.49x	3.72x
FCO / Servicio de Deuda	2.07x	2.03x	2.15x	1.21x	1.20x

*cifras 2018 reclasificados para efectos comparativos con la presentación a diciembre de 2019

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

Tabla 2

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

	Jun-20 LTM	Oct-19	Oct-18	Oct-17	Oct-16
Activos (US\$ Miles)	N/D	11,804	11,670	11,684	11,690
Utilidad Neta (US\$ Miles)	N/D	178	-25	28	-482
ROAA	N/D	1.52%	-0.11%	0.12%	-2.00%
ROAE	N/D	1.53%	-0.11%	0.12%	-2.05%

Fuente: Scotiabank / Elaboración: Moody's Local

Tabla 3

Resguardos de las Series Garantizadas*

	Jun-20*	Dic-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%***	22.00%	N/A	N/A	N/A	N/A
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x****	3.39x	N/A	N/A	N/A	N/A

* Los resguardos de la Serie A de Bonos Garantizados empiezan a medirse semestralmente a partir de junio de 2020.

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

*** Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda.

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

Generalidades

Descripción de la Estructura

Al 23 de diciembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos a ser emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Parque Sur) hasta por US\$100.0 millones, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series que podrán ser Senior o Subordinadas, con plazos de hasta 10 años. Al 30 de junio de 2020, el Emisor ha emitido la Serie A bajo el Programa Rotativo antes descrito por un monto de US\$36.4 millones. La Serie emitida contempla dentro de su estructura la existencia de un Fideicomiso de Garantía que administra y custodia todos los bienes hipotecados para beneficio de los tenedores de los Bonos en caso exista algún tipo de incumplimiento por parte del Emisor (mayor detalle sobre la estructura se presenta en el Anexo III). En el caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos que registra el Emisor, los mismos no cuentan con garantías específicas y están subordinados al resto de pasivos de Parque Sur y los cuales no son calificados por Moody's Local.

Entidades Participantes

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

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

El complejo, que inició operaciones en noviembre de 2010, se encuentra conformado por 15 edificios, de los cuales algunos son bodegas estandarizadas y otras son bodegas *built-to-suit* personalizadas para que las entidades puedan acoplar sus instalaciones al diseño que les parezca más funcional. En el 2018 se incorporó en el complejo una estructura que alberga locales comerciales. A la fecha del presente

informe, Parque Sur cuenta 51 arrendatarios, entre los que destacan compañías multinacionales como DHL, Nestlé, Yobel, Kimberly Clark, Crowley, Logitech, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Dicarina, Supermercados Xtra, Importadora Maduro, Industrias Panamá Boston, Elmec, Grupo Silaba, entre otras. El promedio de ocupación, al 30 de junio de 2020, es de 96.61% levemente por debajo del promedio registrado para el año 2019 de 97.24%. Al medir la concentración, se tienen que dos de los clientes de Parque Sur concentran el 23.04% de sus ingresos por alquiler y cuotas de mantenimiento.

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

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

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

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

Desarrollos Recientes

El Estado de Emergencia Nacional y la Cuarentena Total decretada por el Gobierno de Panamá a fin de contener la rápida propagación del COVID-19 en el país, incluyendo el cierre de establecimientos comerciales no relacionados a la venta de productos alimenticios o medicamentos en todo el país, afectará el crecimiento estimado para la economía panameña en el 2020, así como el desempeño de diversos sectores de la economía. En vista de la fuerte propagación del COVID-19 y por tratarse de un evento en curso, no es posible determinar la fecha estimada de la reactivación total de la economía. Si bien el Gobierno panameño ya estableció el mecanismo de reactivación desde mediados del mes de mayo de 2020, la misma será gradual (seis bloques de los cuales se han abierto los dos primeros y a la fecha no se tiene fecha estimada para el resto) y dependerá de las nuevas cifras de contagio, siendo relevante señalar que, según lo manifestado por el Gobierno, continuará la cuarentena indefinida decretada el pasado 25 de marzo con todas las medidas sanitarias y de restricción a la movilidad para las provincias de Panamá y Panamá Oeste.

Otro hecho de importancia relevante corresponde a que, el 1 de mayo pasado, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 145 el cual dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo. En el mismo se establece que mientras dure el estado de emergencia nacional y hasta dos meses posteriores al levantamiento de esta medida, se ordena el congelamiento de los cánones de arrendamiento, las cláusulas de incrementos y/o penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a intereses por mora. Asimismo, indica que el arrendador y el arrendatario podrán resolver por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamientos dejados de pagar durante las medidas y disposiciones establecidas en dicho Decreto y, dichos acuerdos, tendrán una duración de hasta dos años a partir del registro ante la Dirección General de Arrendamientos. En línea con lo establecido por el Decreto 145, los alquileres no cobrados serán prorrateados a partir de enero 2021. Es importante mencionar que, recientemente se ha aprobado el Decreto Ejecutivo No. 314 de 7 de agosto de 2020, el cual modifica algunos artículos del decreto antes mencionado sobre desalojos y lanzamientos; así como regulaciones a favor de los afectados por el coronavirus para poder hacer frente a los cánones en conflicto con un acuerdo de pago. En este sentido, la parte afectada puede recurrir ante la jurisdicción ordinaria por el incumplimiento del mutuo acuerdo firmado o el negarse a pagar los alquileres cesada la declaratoria de emergencia nacional y pasados los dos meses después del levantamiento de la medida. Según información recibida del Emisor, ninguno de sus arrendatarios ha solicitado acogerse a dichas disposiciones. El Emisor ha tenido un diálogo continuo con sus arrendatarios, presentándoles alternativas a aquellos que así lo requieran, sin embargo, indica que el porcentaje se mantiene bajo, considerando que los ingresos de alquileres al mes de junio 2020 son 2.56% inferiores a los registrados a junio de 2019. En ese sentido, Parque Sur ha realizado acuerdos con los inquilinos, los cuales incluyen:

créditos en renta por extensión en fecha de terminación de contrato, con un máximo de hasta 5 años (1, 2, 3 y 5 años), descuento de 10% al 15% sobre el canon de arrendamiento de 2 o 3 meses, y prorrateo del pago de las cuotas a partir de junio, entre otros.

Los Estados Financieros Interinos de Parque Sur al 30 de junio de 2020, señalan dos litigios de los cuales, a la fecha del presente informe se encuentran archivados o cerrados. El primero estuvo relacionado con un proceso de investigación patrimonial por el contrato de arrendamiento entre la Universidad de Panamá y Parque Sur. De acuerdo con lo señalado por los abogados de Parque Sur, Morgan & Morgan, el mismo se cerró y archivó luego de que, el 11 de julio de 2019, se negara el recurso de reconsideración presentado por el fiscal de cuentas contra Auto N° 65-2019 del 11 de marzo de 2019. El segundo litigio menciona sumatorias en averiguación por la supuesta comisión de delito contra la administración pública, en perjuicio de la Universidad de Panamá. Sobre este caso, de acuerdo con lo señalado por Morgan & Morgan, mediante Auto N° 7 del 2 de septiembre de 2019, el juez declaró Sobreseimiento Provisional. Dicha decisión fue objeto de apelación y el Segundo Tribunal de Justicia mediante Auto 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.

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

Activos y Liquidez

LEVE DISMINUCIÓN EN ACTIVOS POR CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

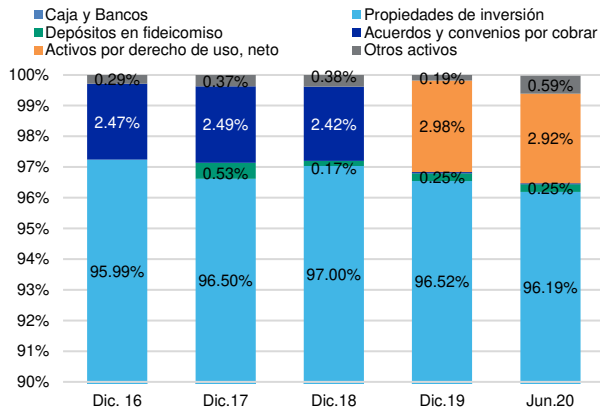
Al 31 de diciembre de 2019, los activos de Parque Sur disminuyen levemente (-0.50%) con respecto al 2018 como resultado del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión por US\$2.1 millones. Las propiedades de inversión – principal activo al representar el 96.52% del balance - incorporan 24 propiedades, de las cuales 23 han sido cedidas al Fideicomiso de Garantía que ampara las Emisiones de Bonos Corporativos Garantizados calificados por Moody's Local. Cabe resaltar que, las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, el cual ha sido determinado sobre la base de precios de avalúos realizados en octubre de 2019 por una empresa evaluadora independiente de la Compañía. Al cierre fiscal 2019 también se observa el registro de activos por derecho de uso por US\$5.4 millones asociado a la adopción de la NIIF 16, correspondientes al contrato de alquiler mantenido con la Universidad de Panamá por el uso de los terrenos donde está ubicado el Parque Industrial Sur, de los cuales US\$4.3 millones fueron tomados de la partida de acuerdos y convenios por cobrar, los cuales corresponden a créditos con la Universidad de Panamá de las inversiones realizadas en la construcción de la infraestructura, por lo que el efecto neto de la adopción de dicha norma contable es de US\$1.1 millón.

Al cierre del primer semestre del ejercicio fiscal 2020, los activos disminuyen 0.21% respecto a junio de 2019, explicado principalmente por la reducción de 1.08% en las propiedades de inversión antes comentada, contrarrestado por el registro de activos por derecho de uso producto de la adopción de la NIIF 16, y por un aumento de 739.61% en alquileres por cobrar neto de reservas, los cuales pasan a US\$719 mil, desde US\$86 mil a junio de 2019, representando el 8.13% de los ingresos por alquiler acumulados del periodo. Este incremento se encuentra explicado por los convenios y arreglos de pago a los que ha llegado con sus locatarios afectados por el Covid-19. En este sentido es importante mencionar que el Emisor ha constituido reservas por US\$250 mil, las cuales representan el 25.80% de las cuentas por cobrar, aunque no anticipan tener que hacer uso de ésta. Sobre este punto es importante mencionar que Parque Sur ha llegado a acuerdos con algunos de sus inquilinos

Históricamente, Parque Sur ha reportado un bajo índice de liquidez, reflejado en un déficit en el capital de trabajo, lo cual es usual en las empresas de sociedades de inversión inmobiliaria, ya que la mayor parte de sus activos son a largo plazo, compuestos por propiedades de inversión. Al 30 de junio de 2020, el capital de trabajo sigue siendo negativo asociado principalmente a la porción corriente de la deuda a largo plazo del periodo.

Gráfico 1

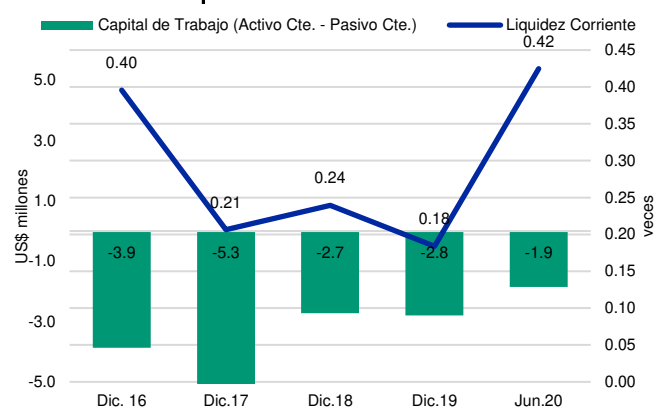
Evolución de la Estructura de Activos



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

Gráfico 2

Indicadores de liquidez



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

Estructura Financiera y Solvencia

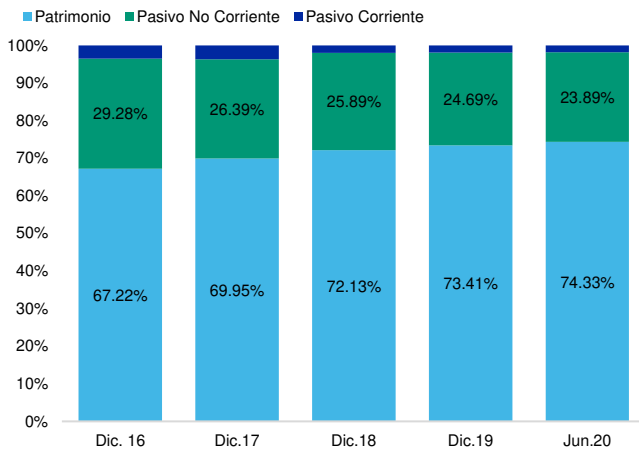
MEJORA EN NIVELES DE APALANCAMIENTO PRODUCTO DE LA AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA

Los pasivos de Parque Sur al 31 de diciembre de 2019 registran una reducción de 5.07% con respecto al cierre fiscal anterior, atribuido a la amortización por US\$2.7 millones de la deuda a mediano plazo mantenida con Scotiabank para financiar la construcción del proyecto de galeras y el pago de US\$1 millón en las cuentas por pagar relacionadas, lo cual fue parcialmente contrarrestado por el registro del pasivo en arrendamiento por US\$1.2 millones, producto de la adopción de la NIIF 16. Hasta el 2019, la deuda financiera estaba compuesta por dos préstamos bancarios con un saldo al 31 de diciembre de US\$36.5 millones y por la Serie A de Bonos Corporativos No Garantizados por US\$4.9 millones, emitida bajo un Programa de US\$50 millones. Es importante mencionar que esta Serie, no calificada por Moody's Local, fue adquirida por su accionista Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria y tiene una estructura de pago bullet al vencimiento en el 2039. Al 30 de junio de 2020, se observa un cambio en la composición de los pasivos, como resultado de la emisión de la Serie A por US\$36.4 millones (saldo de US\$35.3 millones a junio de 2020) dentro de un nuevo Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta por US\$100.0 millones calificada por Moody's Local, cuyos recursos fueron destinados a cancelar la totalidad del saldo adeudado a Scotiabank comentado anteriormente.

El patrimonio de Parque Sur ha mostrado una importante participación dentro del balance, logrando alcanzar US\$134.4 millones al 30 de junio de 2020, con una participación de 74.33% sobre el total de los activos, y conformado principalmente por las ganancias acumuladas. Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio incrementa 1.26% sustentado en la retención parcial de las utilidades del periodo. Parque Sur, en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria, por política distribuye anualmente no menos del 90% de las utilidades netas fiscales del periodo. En consecuencia, para el cierre de 2019, el Emisor pagó dividendos a su accionista Prima por US\$9.1 millones (US\$8.6 millones en 2018). Al 30 de junio de 2020, el Emisor ha distribuido dividendos por US\$4.3 millones (US\$4.7 millones a junio de 2019), en cumplimiento con la política correspondiente al pago del 90% de las utilidades.

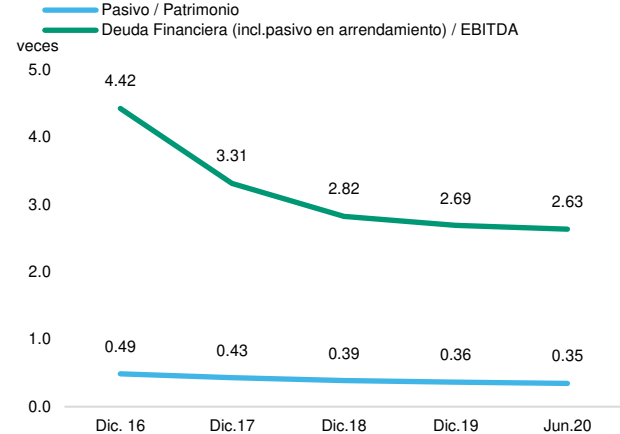
Históricamente, el Emisor ha reportado un bajo nivel de endeudamiento, reflejado en una baja Palanca Contable (pasivo / patrimonio), la misma que situó en 0.36 veces para el cierre de 2019. En lo que respecta a la Palanca Financiera (deuda financiera total – incluye pasivo por arrendamiento- / EBITDA LTM) se observa una leve mejora al ubicarse en 2.69x, lo que recoge la amortización de la deuda financiera y la mayor generación de EBITDA. Para el primer semestre de 2020, se mantiene la tendencia en los indicadores, no obstante, las variaciones no son significativas.

Gráfico 3

Evolución de la Estructura de Fondo

Fuente: Parque Sur / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 4

Evolución de los Indicadores de Apalancamiento*2018 reclasificado para hacerlo comparativo con diciembre de 2019
Fuente: Parque Sur / Elaboración: Moody's Local**Rentabilidad y Eficiencia****INGRESOS CRECIENTES AUNQUE DESACELERAN A MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN ALCANZA NIVELES CERCANOS AL 100%. SE MANTIENE LA CONCENTRACIÓN EN PRINCIPALES LOCATARIOS**

Al cierre del ejercicio de 2019, los ingresos aumentaron en 1.98% con relación al año previo, explicado principalmente por el efecto combinado de: i) aumento anual de cuotas de alquiler de locatarios existentes, ii) ingresos completos anuales provenientes de locatarios que iniciaron operaciones a fines del 2018, y iii) entradas por nuevos locatarios contrarrestando parcialmente las salidas durante el año (cuatro nuevos y cinco salidas). Los ingresos por alquileres, principal generador de ingresos de Parque Sur, representan el 88.86% de los ingresos totales. Es importante mencionar que, todos los contratos de alquiler² se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantías que a la fecha se encuentra garantizando a los tenedores de la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados. Los contratos cedidos tienen duraciones que oscilan entre dos y 15 años, contando con cláusulas de aumento anual y penalidades por terminación anticipada. En algunos casos, no se permite la terminación anticipada del contrato y la renovación de estos se negocia hasta un año antes del vencimiento, lo cual brinda a Parque Sur tiempo para conseguir un nuevo locatario en el caso de que el mismo decida no renovar el contrato. A nivel de concentración de principales arrendatarios, los 10 mayores locatarios representan el 63.06% de los ingresos totales al 31 de diciembre de 2019, niveles estos que se mantienen altos a pesar la reducción con respecto al 2018 producto de la salida de uno de sus principales locatarios. La concentración en inquilinos se mitiga en parte por la calidad y bajo perfil de riesgo que ostentan sus principales clientes, los cuales están conformados por empresas de reconocimiento local e internacional pertenecientes a sectores de logística, almacenaje y distribución de productos.

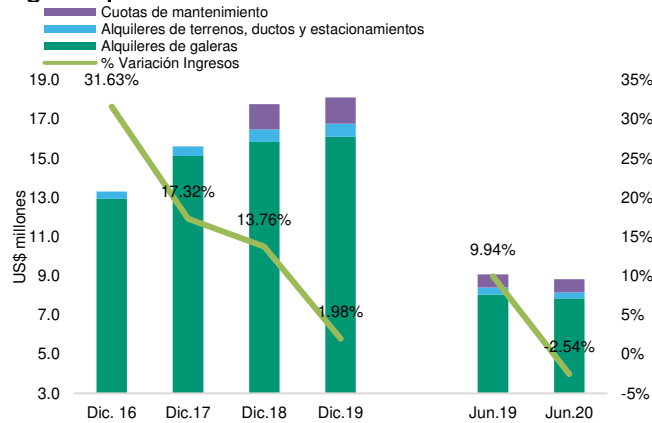
Por otra parte, se observaron aumentos en los gastos de administración (+15.76%) asociados principalmente a mayores gastos de reparación y mantenimiento; afectando el margen operativo (87.29%). Por otro lado, el resultado final se redujo 3.09% con respecto a igual periodo del año anterior, producto del aumento de 18.80% en la pérdida en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Al 30 de junio de 2020, la utilidad neta registra un leve aumento de 0.41%, a pesar de la reducción de 2.54% en los ingresos principalmente asociados a menores ingresos por arrendamientos de galeras, los que fueron contrarrestandos por el menor gasto financiero (-23.68%), que pasó a US\$1.2 millones, desde US\$1.6 millones de junio de 2019, producto de la nueva deuda financiera a través de bonos que le permite beneficiarse de la exención de FECL. Asimismo, lo antes indicado, permitió hacer frente a incrementos en los gastos de administración (+14.70%) relacionados con comisiones y cargos bancarios correspondientes al registro del nuevo Programa de Bonos Corporativos por US\$100 millones calificado por Moody's Local. Para el mes de junio de 2020 los ingresos por alquileres totalizaron US\$1.3 millones, los cuales disminuyen 18.38% con respecto al mes de febrero de 2020 pre-COVID-19. Esta reducción obedece principalmente a los acuerdos a los que han llegado con sus arrendatarios: créditos en renta por extensión en fecha de terminación de contrato (1, 2, 3 y 5 años), descuento de 10% al 15% sobre el canon de arrendamiento de 2 o 3 meses, y prorrateo del pago de las cuotas a partir de junio, principalmente.

² Los contratos son cedidos o están en proceso de cesión a medida que se van firmando.

Gráfico 5

Ingresos por Rubro

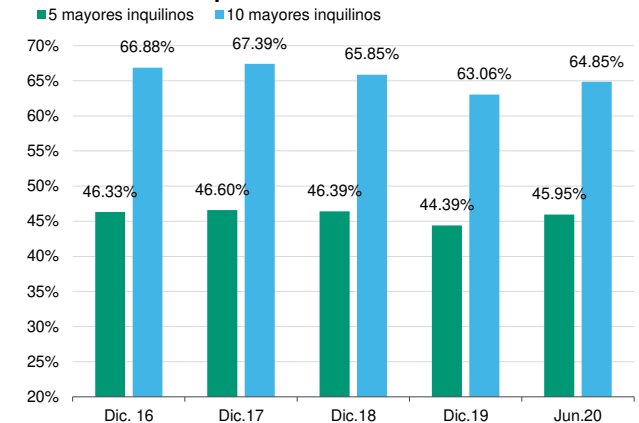


* 2018 y junio de 2019 fueron reclasificados para hacerlos comparativos con los periodos correspondientes al 2019 y 2020.

Fuente: Parque Sur / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 6

Concentración Inquilinos



Fuente: Parque Sur / Elaboración: Moody's Local

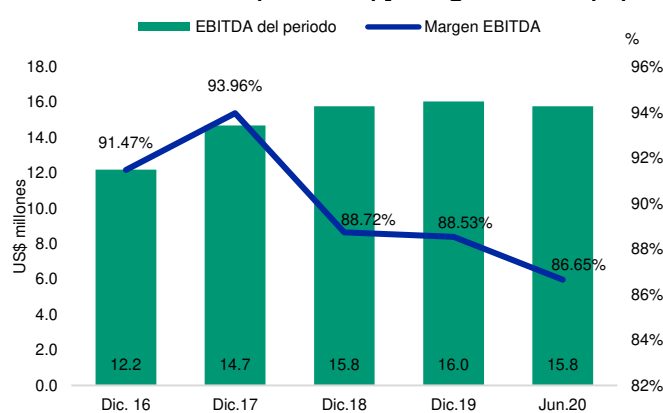
Generación y Capacidad de Pago

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

Al 31 de diciembre de 2019, el EBITDA de Parque Sur ascendió a US\$16.1 millones, evidenciando un aumento de 1.75% en comparación al EBITDA generado en el mismo periodo del año anterior, producto de mayores ingresos en arrendamientos de galeras y lo que también explica margen de EBITDA de 88.53%. Por su parte, el Flujo de Caja Operativo (FCO) retrocede 6.23% en comparación al 2018, como consecuencia del ajuste de US\$5.5 por activos por derecho de uso debido a la adopción de la NIIF 16 durante el periodo. Como resultado de lo anterior, los principales indicadores de cobertura respecto a gastos financieros y Servicio de Deuda mostraron un comportamiento mixto al cierre de 2019, reflejando mejoras en las coberturas con el EBITDA, mientras que las coberturas con respecto al FCO se ajustan, sin embargo, siguen siendo amplias. Es de indicar que, para el primer semestre de 2020, las coberturas con respecto al Servicio de Deuda recogen el efecto de la cancelación de la deuda bancaria producto de la emisión de la Serie A de los Bonos Corporativos mencionada anteriormente, y los menores gastos financieros. Tanto el EBITDA como el FCO cubren adecuadamente los gastos financieros y el Servicio de Deuda del Emisor. No obstante, se hace importante mencionar que el FCO en los próximos meses se verá presionado ante el aumento en los niveles de cuentas por cobrar, los cuales para el primer semestre del año incrementaron 7.40 veces producto de retrasos en el cobro de alquileres dada la situación sanitaria y económica que atraviesa el país desde mediados del mes de marzo.

Gráfico 7

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

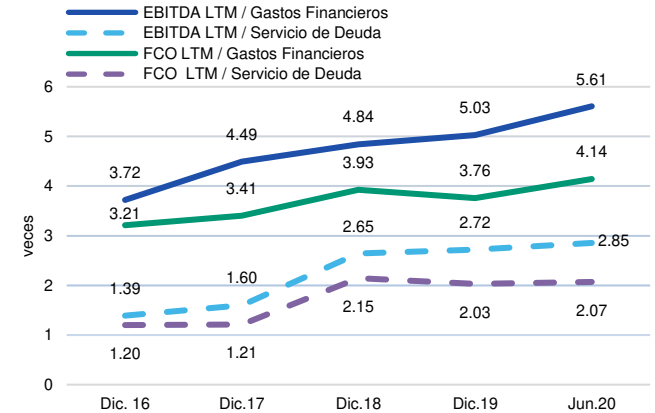


*2018 reclasificados para hacerlos comparativos con diciembre de 2019

Fuente: Parque Sur / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 8

Evolución de los Indicadores de Cobertura



*2018 reclasificados para hacerlos comparativos con diciembre de 2019

Fuente: Parque Sur / Elaboración: Moody's Local

PARQUE INDUSTRIAL CORPORATIVO SUR, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Jun-20	Dic-19	Jun-19 ³	Dic-18 ³	Dic-17	Dic-16
TOTAL ACTIVO	180,872	180,138	181,244	181,045	183,117	183,196
Efectivo y Depósitos en Bancos	487	500	570	361	1,169	2,278
Cuentas por Cobrar, Netas	719	39	86	100	51	27
Gastos Pagados por Adelantado	98	8	100	193	6	121
Activo Corriente	1,370	630	904	856	1,379	2,536
Propiedades de Inversión	173,978	173,867	175,881	175,616	176,935	173,773
Acuerdos y Convenios por Cobrar	20	27	4,191	4,278	4,423	4,356
Activos por derecho de uso, neto	5,283	5,369	-	-	-	-
Activo No Corriente	179,502	179,508	180,340	180,189	181,738	180,660
TOTAL PASIVO	46,438	47,896	48,968	50,454	55,020	60,043
Préstamos Bancarios de Corto Plazo y Sobregiro	71	434	55	369	213	0
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	2,705	2,705	2,705	2,705	5,910	5,487
Pasivo Corriente	3,225	3,427	3,401	3,576	6,687	6,409
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	-	33,813	35,264	36,518	37,567	43,478
Bonos Corporativos	37,514	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946
Cuentas por Pagar Relacionadas	2,830	2,830	3,831	3,830	3,740	0
Pasivo No Corriente	43,213	44,469	45,567	46,877	48,333	53,634
TOTAL PATRIMONIO NETO	134,434	132,242	132,276	130,591	128,097	123,153
Capital Social	10	10	10	10	10	10
Utilidades Acumuladas	134,424	132,232	132,266	130,581	128,087	123,143

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Jun-20	Dic-19	Jun-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
Ingresos totales	8,843	18,130	9,073	17,778	15,628	13,321
Costos de Servicios	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Margen Bruto	8,843	18,130	9,073	17,778	15,628	13,321
Gastos Generales y Administrativos	(1,291)	(2,304)	(1,160)	(2,058)	(2,528)	(2,644)
Utilidad Operativa	7,551	15,826	7,913	15,720	14,632	12,138
Gastos Financieros	(1,220)	(3,191)	(1,599)	(3,258)	(3,269)	(3,275)
Cambio en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	(2,094)	0	(1,762)	(331)	56,712
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	6,441	10,771	6,415	11,115	11,034	65,584
Impuesto a la Renta, Neto	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(92)
Utilidad Neta	6,441	10,771	6,415	11,115	11,034	65,457

³Estados financieros reclasificados para hacerlos comparativos con la presentación a diciembre de 2019 y junio de 2020.

PARQUE INDUSTRIAL CORPORATIVO SUR, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Jun-20	Dic-19	Jun-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.35x	0.36x	0.37x	0.39x	0.43x	0.49x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Pasivo	0.89x	0.90x	0.88x	0.88x	0.88x	0.90x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Patrimonio	0.31x	0.33x	0.32x	0.34x	0.38x	0.44x
Pasivo / Activo	0.26x	0.27x	0.27x	0.28x	0.30x	0.33x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.07x	0.07x	0.07x	0.07x	0.12x	0.11x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.93x	0.93x	0.93x	0.93x	0.88x	0.89x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	2.55x	2.61x	2.75x	2.82x	3.31x	4.42x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA (*)	2.63x	2.69x	2.75x	2.82x	3.31x	4.42x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.42x	0.18x	0.27x	0.24x	0.21x	0.40x
Prueba Ácida ¹	0.39x	0.17x	0.23x	0.16x	0.20x	0.38x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.15x	0.15x	0.17x	0.10x	0.17x	0.36x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	(1,855)	(2,796)	(2,497)	(2,720)	(5,308)	(3,873)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	14.60%	12.71%	12.78%	11.58%	14.84%	18.29%
Gastos Financieros / Ingresos	13.80%	17.60%	17.62%	18.33%	20.92%	24.58%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Margen Operativo	85.40%	87.29%	87.22%	88.42%	93.63%	91.12%
Margen Neto	72.84%	59.41%	70.70%	62.52%	70.61%	491.40%
ROAA (LTM)	5.96%	5.96%	6.06%	6.10%	6.02%	42.43%
ROAE (LTM)	8.10%	8.20%	8.36%	8.59%	8.78%	70.52%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	5,956	11,995	6,771	12,792	11,131	10,516
FCO anualizado (US\$ Miles)	11,180	11,995	12,861	12,792	11,131	10,516
EBITDA (US\$ Miles)	7,662	16,050	7,940	15,773	14,684	12,184
EBITDA LTM (US\$ Miles)	15,772	16,050	15,642	15,773	14,684	12,184
Margen EBITDA	86.65%	88.53%	87.51%	88.72%	93.96%	91.47%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	5.61x	5.03x	4.73x	4.84x	4.49x	3.72x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	2.85x	2.72x	2.60x	2.65x	1.60x	1.39x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	4.14x	3.76x	3.89x	3.93x	3.41x	3.21x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	2.07x	2.03x	2.14x	2.15x	1.21x	1.20x

*Indicadores anualizados

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

Anexo I

Historia de Calificación

Parque Industrial Corporativo Sur, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (con información al 30.06.19)*	Calificación Actual (con información al 31.12.19 y 30.06.20)	Definición de Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US\$100.0 millones)	(nueva)		Refleja muy alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. Las diferencias entre esta calificación y la inmediata superior son mínimas.
Bonos Corporativos (Serie A Senior)	AA-.pa	AA-.pa	

*Sesión de Comité del 2 de diciembre de 2019

Anexo II

Detalle de los Instrumentos Calificados

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

Serie	A
Monto Máximo de la Serie	US\$36.4 millones
Monto en Circulación al 30 de junio de 2020	US\$35.3 millones
Plazo	5 años
Tasa de Interés	L 1M + 3.15% mínimo 4.0%
Fecha de Emisión	6 de febrero de 2020
Fecha de Vencimiento	6 de febrero de 2025
Periodo de Gracia	Ninguno
Pago de Intereses	Mensual, los días 30 de cada mes
Pago de Capital	Mensual por US\$225,419.77 y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Redención anticipada	En cualquier momento, total o parcialmente
Uso de los fondos	Refinanciamiento de obligaciones del Emisor, financiamiento de necesidades de capital de trabajo, inventarios, inversiones, necesidades de flujo de efectivo y/o adquirir valores
Garantía	Fideicomiso de Garantía
Bienes Cedidos en Garantía	i) Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351,414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, ii) fondos depositados en las cuentas fiduciarias, iii) fondos producto de pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.
Resguardos	1) Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda (Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda) mínima de 1.30x. 2) Mantener una relación de Deuda a Valor (LTV) de las garantías hipotecadas máxima de 70%
Fiduciario	The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

RIESGO DE EXISTENCIA DE FIDEICOMISO OMNIBUS

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

RIESGO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

RIESGO DE DISMINUCIÓN GENERAL DE PRECIOS DE ALQUILER DE LAS PROPIEDADES

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

RIESGO DE LIBERACIÓN, SEGREGACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

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

AUSENCIA DE FONDO DE AMORTIZACIÓN

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

RIESGO DE GARANTÍAS DE LA EMISION

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

RIESGO DE REPAGO DEL CAPITAL

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

RIESGO GENERAL DEL EMISOR

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

RIESGO DE DESASTRE NATURAL

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

RIESGO DE LA INDUSTRIA

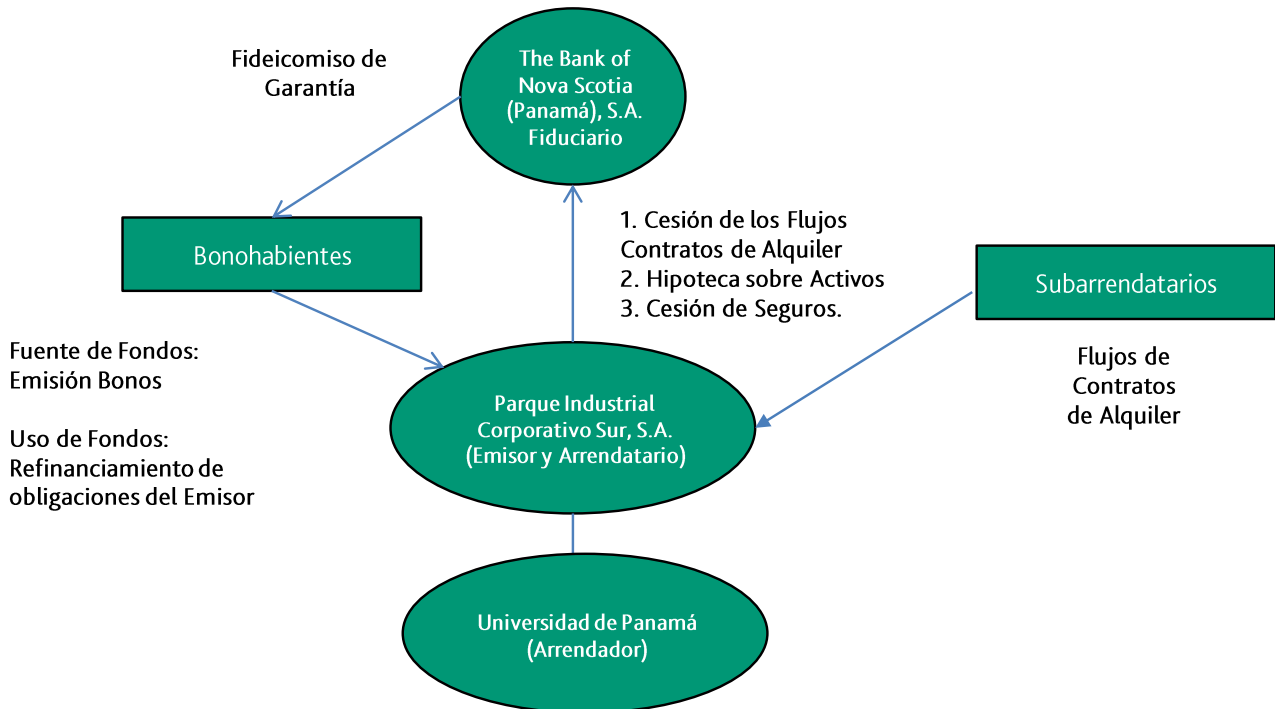
El Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento de depósitos, centros de distribución, locales comerciales y oficinas. Existen otros proyectos que compiten con el Emisor. La disponibilidad de éstos y otros desarrollos inmobiliarios de galeras o locales comerciales en el futuro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

Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

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

Mecanismo de Asignación de Flujos

La estructura de emisión constituyó las siguientes cuentas para atender el pago de las obligaciones señaladas: Cuenta de Concentración, y Cuenta Fiduciaria de Indemnización, esta última que se usará únicamente para depositar fondos recibidos de las aseguradoras de las pólizas de seguro de los bienes hipotecados. Los fondos que ingresen a esta cuenta serán utilizados para: i) reinvertir en la reconstrucción de los activos afectados ii) mantener a manera de reserva para que sean usados para cubrir servicio de deuda futuro iii) realizar redenciones parciales o totales anticipadas o amortizaciones a capital de la Serie A de Bonos Garantizados y/o abonar capital del saldo adeudado a obligación financiera mantenida con Scotiabank. Una vez que los flujos recaudados producto del alquiler de propiedades por parte de los Fideicomitentes Garantes son transferidos a la Cuenta de Concentración, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de capital e intereses de las Series de Bonos Corporativos garantizados y ii) traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulización:



Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.moodylocal.com>) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016, 2017, 2018 y 2019, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2019 y 2020 de Parque Industrial Corporativo Sur, S.A, Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100.0 millones y Suplemento final de la Serie A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2020 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En mi Despacho Notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, Licenciado GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ, Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta y siete-ochenta y nueve (8-287-89), comparecieron personalmente SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente y Representante Legal de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha quinientos doce mil seiscientos dieciséis (512616), Documento ochocientos noventa mil seiscientos sesenta y seis (890666) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta DECLARACIÓN bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente:

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

- a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).
b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los

mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). -----

d. Qué el firmante: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: IMELDA JUDITH BONILLA DE LEON, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cincuenta y tres-trescientos cincuenta (8-753-350) y MANUEL RODRÍGUEZ con cédula de identidad personal número ocho- novecientos veinticinco-mil treinta (8-925-1030), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartió su aprobación y la firman para constancia con los testigos mencionados ante mí, el Notario que doy fe.-----

EL DECLARANTE,

Salomon Victor Hanono Wiznitzer

SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

CEDULA: 8-301-209

TESTIGOS

Emelda Judith Bonilla de Leon
EMELDA JUDITH BONILLA DE LEON

Manuel Rodriguez
MANUEL RODRIGUEZ

Gilberto Enrique Cruz Rodriguez

Licenciado GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ
Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá

