

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

Al 30 de septiembre de 2021

PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO ÚNICO DEL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR EL ACUERDO No. 8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018.

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

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

Bonos corporativos Rotativos que serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados según resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019 y modificada mediante Resolución SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis
Torre Banistmo, Piso 20

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

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

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

A. Liquidez

Al 30 de septiembre de 2021, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 178,621,986. Hasta la fecha del 30 de septiembre de 2021, los estados financieros interinos muestran un incremento del 0.05% o un total de B/. 90,721 en activos respecto al 31 de diciembre de 2020. Este aumento en los Activos totales se debe principalmente al aumento de la propiedad de inversión en un 0.06% o un total de B/.107,851 respecto a diciembre 2020,

así como también al incremento de los alquileres por cobrar en 17.28% o un total de B/.85,317 respecto a diciembre 2020; entre otras variaciones.

Al 30 de septiembre de 2021 el Emisor cuenta con un total B/.443,751 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.601,469 en cuentas por cobrar de corto plazo netas. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.1,045,220 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de capital

Al 30 de septiembre de 2021 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/.135,785,185. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.135,775,185; 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/.36,924,829 (entre Sobregiros Bancarios y Bonos por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.27 al 30 de septiembre de 2021, presentando una disminución del 6.50% respecto al 31 de diciembre de 2020 que era de 0.30. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital por los Bonos Corporativos Rotativos Serie A, entre otras variaciones.

C. Resultados de las operaciones

Al 30 de septiembre de 2021, el ingreso operativo producto de los arrendamientos fue por la suma de B/.13,927,576; aumentó en un 4.98% respecto al 30 de septiembre de 2020 que a esa fecha era por la suma de B/.13,266,591. Su utilidad neta al 30 de septiembre de 2021 es por la suma total de B/.11,188,867 respecto al 30 de septiembre de 2020 que a esa fecha era por la suma de B/.9,958,077. El incremento porcentual entre 2021 y 2020 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 12.36% esto producto, principalmente, de la disminución de los gastos generales y administrativos, la disminución de los gastos financieros, el incremento de los ingresos operativos, entre otras variaciones.

D. Análisis de perspectivas del emisor

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

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2021.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

- Bonos Corporativos, resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013, no tienen Fideicomiso de Garantía.
- Bonos Corporativos Rotativos, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada mediante Resolución SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021. Ver certificación del Fiduciario de la Serie A adjunto.

V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- Publicación del informe en la página web de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A.: www.primasii.com
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores.

El informe se divulga en noviembre 2021.



Salomon Hanono
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Panamá, República de Panamá)
30 de septiembre de 2021



W

Contenido	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 23

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2021 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de septiembre de 2020, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente


Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
Noviembre 2021

Jovana L. Baloy L.
Cédula: 8-771-130
CPA Nº 0084-2007

14

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

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2021
(No auditado- Interino)

	Notas	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/. 443,751	446,170
Alquileres por cobrar, neto	5	579,067	493,750
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	22,402	26,707
Anticipos a proveedores		45,308	21,968
Gastos e impuesto pagado por adelantado		53,404	3,861
Total de activos circulantes		1,143,932	992,456
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	168,006	195,143
Propiedades de inversión	9	172,232,630	172,124,779
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	10	107	13,515
Derecho de Uso	7	5,068,678	5,197,180
Depósitos en garantía		8,633	8,192
Total de activos no circulantes		177,478,054	177,538,809
Total activos	B/.	178,621,986	178,531,265
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	11	87,224	625,784
Bonos por pagar	12	2,705,037	2,705,037
Cuentas por pagar - proveedores		7,062	4,431
Adelantos recibidos por alquileres		176,084	160,865
Arrendamiento corto plazo	7	7,815	6,920
Impuesto y otros pasivos por pagar		223,043	105,909
Total de pasivos circulantes		3,206,265	3,608,946
Pasivos no circulantes:			
Depósitos en garantía, alquileres		1,608,864	1,669,415
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	2,655,908	2,656,012
Arrendamiento largo plazo	7	1,233,196	1,239,229
Bonos por pagar	10 y 12	34,132,568	36,161,345
Total de pasivos no circulantes		39,630,536	41,726,001
Total de pasivos		42,836,801	45,334,947
Compromisos	16		
Patrimonio:			
Acciones de capital	13	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		135,775,185	133,186,318
Total de patrimonio		135,785,185	133,196,318
Total de pasivos y patrimonio		178,621,986	178,531,265

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de resultados integrales

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(No auditado- Interino)

	Notas	Acumulado Julio - Septiembre 2021	Acumulado Enero - Septiembre 2021	Acumulado Julio - Septiembre 2020	Acumulado Enero - Septiembre 2020
Ingresos:					
Arrendamiento de galeras	B/.	4,175,672	12,418,724	3,948,111	11,809,593
Arrendamiento de terreno		78,467	231,961	70,563	216,482
Arrendamiento de ductos		65,903	196,446	59,458	175,124
Arrendamiento de estacionamientos		15,150	36,645	12,780	48,000
Cuotas de mantenimiento	B/.	346,852	1,043,800	332,953	1,017,392
Total de ingresos		4,682,044	13,927,576	4,423,865	13,266,591
Gastos					
Gastos generales y administrativos	14	(449,696)	(1,259,840)	(379,117)	(1,559,955)
Depreciación y amortización	7 y 8	(53,640)	(161,809)	(54,352)	(164,963)
Total de gastos		(503,336)	(1,421,649)	(433,469)	(1,724,918)
Utilidad en operaciones		4,178,708	12,505,927	3,990,396	11,541,673
Otros ingresos (egresos)					
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	-	-	-	-
Otros ingresos		62,208	192,195	60,954	168,890
Intereses ganados	4	2,346	4,298	1,234	3,485
Gastos financieros	7, 11 y 12	(488,907)	(1,513,553)	(535,918)	(1,755,971)
Total de otros ingresos		(424,353)	(1,317,060)	(473,730)	(1,583,596)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		3,754,355	11,188,867	3,516,666	9,958,077
Impuesto sobre la renta	15	-	-	-	-
Utilidad neta		3,754,355	11,188,867	3,516,666	9,958,077

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(No auditado- Interino)

	Notas	Acciones comunes	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	10,000	132,232,346	132,242,346
Dividendos distribuidos		-	(10,440,000)	(10,440,000)
Utilidad neta		-	11,393,972	11,393,972
Saldo al 31 de diciembre de 2020	13	10,000	133,186,318	133,196,318
Dividendos distribuidos		-	(8,600,000)	(8,600,000)
Utilidad neta		-	11,188,867	11,188,867
Saldo al 30 de septiembre de 2021	13 B/.	10,000	135,775,185	135,785,185

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Representante Legal



CPA

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(No auditado- Interino)

	Notas	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	11,188,867	9,958,077
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7 y 8	161,809	164,963
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9	-	-
		<u>11,350,676</u>	<u>10,123,040</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(85,317)	(795,533)
Acuerdos y convenios por cobrar		4,305	6,455
Anticipo a Proveedores		(23,340)	11,031
Cuentas por cobrar - otras		-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(49,543)	(42,398)
Derecho de uso		-	-
Depositos dados en garantía		(441)	569
Cuentas por pagar - proveedores		2,631	1,714
Adelanto recibidos por alquileres		15,219	4,597
Impuestos y otros pasivos por pagar		117,134	1,263
Arrendamientos de corto y largo plazo		(5,138)	(4,743)
Depósito en garantía, alquileres		(60,551)	59,783
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>11,265,635</u>	<u>9,365,778</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos		(6,170)	(5,545)
Propiedades de Inversión	9	(107,851)	(242,729)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(114,021)</u>	<u>(248,274)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abono a préstamo		-	(36,518,000)
Sobregiros bancarios		(538,560)	(434,403)
Cuentas por pagar- compañía relacionada		13,304	(1,563)
Bono por pagar		(2,028,777)	34,596,642
Dividendos pagados		(8,600,000)	(4,250,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(11,154,033)</u>	<u>(6,607,324)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(2,419)	2,510,180
Efectivo y equivalentes al inicio del año		446,170	500,464
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<u>443,751</u>	<u>3,010,644</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.



Representante Legal



Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

1. Organización y operaciones

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

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

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

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

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.

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.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización, 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:



Representante Legal


CPA

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.

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.

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.

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.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 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).

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre	diciembre
	2021	2020
Caja menuda	700	700
Banistmo, S.A.	-	1,519
Banco Aliado, S.A.	1,509	1,494
Banco General, S.A.	2,985	5,258
MMG Bank	4,619	4,444
The Bank of Nova Scotia	25,000	34,578
Scotia Panama Trust Company S.A. - Fideicomiso	193,787	398,177
The Bank of Nova Scotia- Depósito Overnight	215,151	-
	<u>443,751</u>	<u>446,170</u>

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panama Trust Company S.A. (antes *The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.*) al balance diario de la cuenta. Adicional, la compañía mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual a septiembre 2021 genera un interés de 0.30%.

Al 30 de septiembre de 2021 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.4,298 (Al 30 de septiembre de 2020 B/.3,485).

5. Alquileres por cobrar, neto

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

	septiembre	diciembre
	2021	2020
Alquileres por cobrar	879,067	743,750
Reserva para cuentas incobrables	<u>(300,000)</u>	<u>(250,000)</u>
	<u>579,067</u>	<u>493,750</u>

6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2021	diciembre 2020
Universidad de Panamá	-	-
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	22,402	26,707
	<u>22,402</u>	<u>26,707</u>
Menos: porción corriente	22,402	26,707
	<u>22,402</u>	<u>26,707</u>
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</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, por el período de duración del contrato.

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

Elektra Noreste

Los saldos por cobrar ENSA corresponden a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica de los proyectos. Estos se reembolsarán en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se hayan iniciado los procesos de energización de los proyectos. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	16,709	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	5,693	-
		<u>22,402</u>	

En abril 2021 la compañía recibió el último pago correspondiente al convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 4,304.



Representante Legal



CPA

7. Activos por derecho de uso, neto

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

Costo:	septiembre 2021	diciembre 2020
Saldo neto al inicio del año	5,197,180	5,368,515
Gasto del año	<u>(128,502)</u>	<u>(171,335)</u>
Saldo neto	<u>5,068,678</u>	<u>5,197,180</u>

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

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:

Costo:	septiembre 2021	diciembre 2020
Saldo neto al inicio del año	1,246,149	1,252,537
Pagos realizados	<u>(5,138)</u>	<u>(6,388)</u>
Saldo neto	<u>1,241,011</u>	<u>1,246,149</u>

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

	2021					
	Mobiliario equipo	y Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	63,412	12,051	222,479	34,560	192,044	524,546
Adiciones	392	2075	3,704			6,171
Al final del año	<u>63,804</u>	<u>14,126</u>	<u>226,183</u>	<u>34,560</u>	<u>192,044</u>	<u>530,717</u>
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	50,761	10,712	133,905	32,107	101,918	329,403
Gastos del año	4,579	809	16,563	960	10,397	33,308
Al final del año	<u>55,340</u>	<u>11,521</u>	<u>150,468</u>	<u>33,067</u>	<u>112,315</u>	<u>362,711</u>
	<u>8,464</u>	<u>2,605</u>	<u>75,715</u>	<u>1,493</u>	<u>79,729</u>	<u>168,006</u>

Diciembre 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	1100	669	4,156	-	720	6,645
Descarte	-	(1,215)	-	-	-	(1,215)
Al final del año	63,412	12,051	222,479	34,560	192,044	524,546
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	42,528	11,042	112,320	28,577	88,059	282,526
Gastos del año	8,233	885	21,585	3,530	13,859	48,092
Descarte	-	(1,215)	-	-	-	(1,215)
Al final del año	50,761	10,712	133,905	32,107	101,918	329,403
	12,651	1,339	88,574	2,453	90,126	195,143

9. Propiedades de inversión

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

	septiembre 2021	diciembre 2020
Saldo al inicio del año	172,124,779	173,867,086
Adiciones	107,851	277,886
Cambio en el valor razonable	-	(2,020,193)
Saldo al final del año	172,232,630	172,124,779

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Costo según libros	Valor de los Avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
69,015,512	172,232,630	103,217,118

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2021	diciembre 2020
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Vicons Construction Corporation	74	-
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	33	-
Prima Finance & Ventures, S.A.	-	13,515
	<u>107</u>	<u>13,515</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,655,908	2,656,012
	<u>2,658,641</u>	<u>2,656,012</u>

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

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

	septiembre 2021	septiembre 2020
<u>Transacciones:</u>		
Ingresos - Arrendamientos	13,500	13,500
Otros Ingresos	42,637	-
Gastos – Reparaciones y mantenimientos	16,728	2,000
Gastos – Alquiler de equipos	5,400	-
Gastos financieros	450,086	451,735

11. Sobregiros bancarios

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2021	diciembre 2020
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 5.5% anual.	87,224	625,784
MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual.	-	-
	<u>87,224</u>	<u>625,784</u>



Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.3,704 (septiembre 2020: B/.6,239).

12. Bonos por pagar

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

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

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

Respaldos y Garantías

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

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 450,086 (septiembre 2020: B/.451,735).

Representante Legal



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 de 23 de diciembre de 2019 y modificada mediante Resolución SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 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.

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.

Bonos corporativos Rotativos

	Serie A
Monto al 30 de septiembre 2021	31,891,605
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	Tasa aplicable para el periodo comprendido entre el 30 de julio hasta el 30 octubre de 2021 (por 3 meses): Libor 1M + 3.15% tasa piso de 3.65%. Tasa aplicable del 30 de octubre al 31 de diciembre de 2021: Libor 1M + 3.15% con tasa piso de 3.50%. (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1M del 25 de cada mes previo al próximo Pago de Intereses, y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el 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 Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes 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 30 de septiembre de 2021, la Compañía ha realizado pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/.985,658 (septiembre 2020: B/.981.973) y ha realizado abonos a capital por la suma total de B/.4,508,395.

13. Acciones comunes

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

14. Gastos Generales y Administrativos

		Septiembre 2021	Septiembre 2020
Servicios profesionales	B/.	391,807	465,931
Reparación y mantenimiento		239,696	228,871
Seguros		143,752	144,046
Vigilancia y seguridad		126,522	127,416

Continúa....

....Continuación		
Jardinería	75,532	84,058
Aseo y limpieza	57,045	42,044
Provisión cuentas incobrables	50,000	250,000
Electricidad	33,386	40,614
Recolección de basura	25,832	32,467
Comisiones y cargos bancarios	25,561	77,019
Otros gastos	19,702	30,864
Comisiones por alquiler	16,998	-
Agua	10,902	11,092
Letrero y señalización	7,092	7,491
Combustible	6,648	4,587
Teléfono e internet	6,082	5,915
Legales, notariales	5,806	573
Alquiler de equipos	5,779	329
Uniformes	4,130	3,208
Útiles de oficina	3,376	1,980
Donaciones	2,600	250
Impuestos	1,420	1,125
Acarreo y transporte	172	75
	<u>1,259,840</u>	<u>1,559,955</u>
B/.		

15. Impuestos sobre la renta

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

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

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

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

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

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

- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

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

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

16. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

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



realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. Al septiembre 2021 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.

17. Litigios

I. PROCESO DE LIQUIDACIÓN CONCURSAL (INSOLVENCIA).

El demandante (Elektra Panamá, S.A) ha solicitado al Juzgado Decimosexto de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial, que se ordene la liquidación de la sociedad en virtud de que el pasivo supera los activos, de conformidad con lo establecido en la Ley 12 de 2016, la cual regula los procesos de insolvencia en Panamá.

El día 3 de septiembre de 2021 se fijó el edicto No. 1599 en el Juzgado Decimosexto de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial, mediante el cual se notificó el auto No. 1477 de 31 de agosto de 2021 que ordenaba la corrección de la demanda por no cumplir con los requisitos de Ley. Este edicto se desfijó el 10 de septiembre de 2021. En este sentido el artículo 83 de la Ley 12 de 2016 establece que el tribunal competente examinará la solicitud del deudor y, si cumple con los requisitos para iniciar el proceso concursal voluntario, dictará auto declarando el estado de liquidación en el término de cinco días. Luego de esta

resolución Elektra Panamá, S.A presento solicitud corregida, la cual se encuentra pendiente de resolver.

Está pendiente que el Juzgado decida la admisión de la demanda corregida y cite a los acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, para que comparezcan a presentar los créditos contra la masa.

Es importante señalar que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, promovió medida cautelar de secuestro contra Elektra Panamá, S.A, por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DÓLARES CON 62/100 (US\$ 2,576,784.62), el cual fue decretado por el Juzgado Undécimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial, sin embargo se desistió de dicha medida ante la inminencia del trámite del proceso de insolvencia que propiciaría la acumulación de los procesos judiciales.

II. PROCESO DE REORGANIZACIÓN CONCURSAL (INSOLVENCIA).

El demandante (Importadora Maduro, S.A) ha solicitado al Juzgado Séptimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial, que se ordene la reorganización de la sociedad en virtud de que el pasivo supera los activos, de conformidad con lo establecido en la Ley 12 de 2016, la cual regula los procesos de insolvencia en Panamá.

El día 1 de octubre de 2021, se llevó a cabo la tercera junta de acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, en la cual se aprobó el plan de reorganización de Importadora Maduro, S.A, y se encuentra pendiente de que el Juzgado Séptimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial, emita la resolución que convalide lo actuado en dicha junta de acreedores para darle continuidad a la reorganización de la empresa, incluyendo los pagos a los acreedores en la forma indicada en dicho plan.

18. Administración del riesgo financiero

Los principales riesgos de instrumentos financieros de la compañía se describen a continuación.

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.

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.

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



Panamá, 12 de noviembre de 2021

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz

Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

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

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta USD100,000,000.00 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 30 de septiembre de 2021:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD31,891,604.60.
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - La suma de USD193,786.98 depositada en una cuenta de ahorros en The Bank of Nova Scotia.
 - Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento, que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.
 - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999.97, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
 - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD22,850,555.52, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas
 - Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.
- (c) Los bienes y/o derechos anteriormente descritos, garantizan la serie A de los bonos, cuyo vencimiento es el 6 de febrero de 2025.
- (d) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitidos.
- (e) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, indica que el emisor debe mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x, la cual se mide semestralmente. La última medición se realizó al cierre del 30 de junio de 2021, reflejando que la Cobertura de Servicio de Deuda del emisor era de 4.13x.
- (f) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, también señala que el emisor debe mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, la cual se mide semestralmente. La última medición se realizó al cierre del 30 de junio de 2021, reflejando que la Relación de Deuda a Valor era de 19%.
- (g) El ratio que resulta de dividir el total del patrimonio administrado entre el monto en circulación de los bonos es de 1.28. A continuación, se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:

Activos	Monto
Cuenta de ahorros	USD 193,786.98
Primera hipoteca y anticresis sobre fincas	40,575,555.49
Patrimonio del fideicomiso	USD40,769,342.47
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD31,891,604.60
Ratio *	1.28

* Este ratio no está definido en el Prospecto Informativo de los bonos, ni en el Suplemento No. 1 de los mismos, pero se incluye debido a que está contemplado en el modelo de certificación trimestral emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de noviembre de 2021.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A., en calidad de Fiduciario



Digitally signed
by s6033849
Date:
2021.11.12
18:11:57 -05'00'

Christy López
CL/dq



Digitally signed
by Dayan Quiel
Date:
2021.11.12
16:07:12 -05'00'

Dayan Quiel