

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

Año terminado al 31 de diciembre del 2022

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 modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No. 81-22 de 07 de marzo de 2022.

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

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



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2022 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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:

- La empresa DHL Global Forwarding firma contrato de arrendamiento como primer cliente.
- Se inicia construcción de infraestructura fase 1 y del Edificio para DHL.

2010:

- Se inicia construcción de la Garita Parque Sur y Edificio Flex 1.
- Se inicia diseño y desarrollo de los Edificios C-03, Edificio Flex 11 (C-04) y Edificio C-13.

2011:

- Se inicia construcción del Edificio Flex 2 y Edificio Flex 4.
- El banco HSBC otorga financiamiento a largo plazo al Emisor.

2012:

- Se inicia construcción de cancha deportiva, infraestructura fase 2, Edificio Flex 5-6 y Patio C-15.
- Se inicia el diseño y desarrollo del Patio C- 09.

2013:

- Se inicia construcción del Edificio C-15, Edificio Flex 7, Edificio Flex 3 y Edificio C13-18.
- El banco Scotiabank aprueba financiamiento a largo plazo al Emisor.

2014: Se inicia adecuación de lotes Patio V-12, Patio V-10 y construcción del Edificio C-22.

2015: Se inicia construcción del Edificio Flex 10 y el Edificio Flex 8-9.

2016:

- Se inicia construcción del Edificio Flex 12, Edificio C-03, Edificio Flex 11 y del Patio C-20.

- 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 la DGI, 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.

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).

2018: Se inicia construcción del Edificio Locales Comerciales.

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.
- Mediante la Resolución No. 576-19, la compañía fue autorizada por la SMV para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

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.

2021:

- Mediante la Resolución Nro. 404-21 se modifican los términos y condiciones de los Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000 autorizados mediante Resolución No. 576-19, específicamente para los términos y condiciones de la Serie A, en lo que respecta a Tasa de interés.

2022:

- Mediante la Resolución Nro. 81-22 se modifican los términos y condiciones de los Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000 autorizados mediante Resolución No. 576-19, específicamente para los términos y condiciones de la Serie A en lo que respecta a Tasa y pago de intereses.

El Emisor 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 con diferentes financiamientos, otorgados por bancos de la localidad o emisión de valores.

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2022 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2022
<u>Pasivos</u>	
Pasivos Corrientes:	
Sobregiros bancarios	445,462
Arrendamiento Financiero	10,126
Bonos por pagar	2,705,037
Adelantos recibidos por alquileres	484,301
Cuentas por pagar – proveedores	4,925
Impuestos y otros pasivos por pagar	338,488
Total Pasivos Corrientes	3,988,339
Pasivos No Corrientes:	
Depósitos en garantía – alquileres	1,676,307
Arrendamiento Financiero	1,220,663
Cuentas por pagar compañía relacionada	2,655,908
Bonos por pagar	30,751,271
Total Pasivos No Corrientes	36,304,149
Total de Pasivos	40,292,488
<u>Patrimonio</u>	
Acciones de capital	10,000
Ganancias acumuladas	140,662,359
Total de Patrimonio	140,672,359
Total de Pasivos y Patrimonio	180,964,847

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2022, 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, 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.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2022 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 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 de 23 de diciembre de 2019 modificada mediante las Resoluciones SMV 404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV 81-22 de 07 de marzo de 2022 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 31 de diciembre 2022	28,510,308
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	SOFR plazo de 1 mes + 2.70% tasa de interés mínima de 3.50%.

(Se utilizará de referencia la tasa SOFR 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)



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2022 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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.

B. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor, a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2022, 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 dichas 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%. Al diciembre 2022 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,918.
- 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 2 clientes que representaron aproximadamente el 24% de los ingresos totales del 2022.

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.


Representante legal

4) Litigios legales

I. PROCESO DE INSOLVENCIA (ELEKTRA PANAMÁ, S.A.) (CIVIL)

Proceso de Insolvencia promovido por Elektra Panamá, S.A. (Juzgado Decimosexto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial). El propósito de este proceso es el de liquidar la empresa Elektra Panamá, S.A., la cual tiene entre sus acreedores a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Mediante auto No. 99 de 25 de enero de 2022, se declaró el estado de liquidación de Elektra Panamá, S.A. y tomó posesión del cargo de liquidadora Ana Luisa Cal.

El 30 de junio de 2022 se celebró la primera Junta General de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Se aprobó el crédito Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. hasta por la suma de Treinta y siete mil ochocientos treinta y dos balboas con 62/100 (B/.37,832.62)

De igual forma se llevó a cabo la acumulación de todos los procesos pendientes que se tramitaban en contra de Elektra Panamá. Desde que se llevó a cabo la primera Junta de Acreedores la liquidadora ha rendido informes mensuales sobre su gestión. Se está a la espera de que la liquidadora indique sobre avances significativos para convocar una segunda junta de acreedores.

La posición de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es la de llegar a las últimas consecuencias para recuperar la mayor cantidad de activos para satisfacer su acreencia.

En este proceso, al tratarse de una liquidación, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha tenido que hacer una reducción de la cuenta por cobrar.

II. PROCESO DE INSOLVENCIA (IMPORTADORA MADURO, S.A.- IMSA) (CIVIL)

Proceso de Insolvencia promovido por Importadora Maduro, S.A (Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial). El propósito de este proceso es el de reorganizar la empresa IMSA incluyendo el pago proporcional de los acreedores, entre los cuales se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Se aprobó el plan de reorganización mediante auto No. 2009 de 29 de octubre de 2021.

En este caso la mayoría requerida de acreedores (entre los cuales se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.), han aprobado el plan de reorganización y esperan la satisfacción proporcional del crédito de conformidad a lo aprobado.

En este proceso al tratarse de una insolvencia, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A ha tenido que hacer una reducción de la cuenta por cobrar.

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., sociedad panameña, 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 ralentí 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 5 carriles y entrada/salida peatonal.

Garita de Control:

Garita de seguridad, dos plantas y un entrepiso: planta baja con cuarto de control de acceso y un baño sanitario, una escalera; el entrepiso 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.

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 Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apunada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Flex 10 (C23- C26):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 46,997.19 m² en planta baja y 4,106.33 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apunada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25

prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de 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



Representante legal

Country	Subject Descriptor	Units	Scale	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimates Start After
Panama	Gross domestic product, constant prices	National currency	Billions	40.736	43.801	45.559	47.605	49.747	51.986	54.325	2021
Panama	Gross domestic product, constant prices	Percent change		15.336	7.523	4.014	4.491	4.5	4.5	4.5	2021
Panama	Gross domestic product, current prices	National currency	Billions	63.605	71.085	76.382	81.785	87.175	92.92	99.043	2021
Panama	Gross domestic product, current prices	U.S. dollars	Billions	63.605	71.085	76.382	81.785	87.175	92.92	99.043	2021
Panama	Gross domestic product per capita, constant prices	National currency	Units	9,391.87	9,965.14	10,231.49	10,556.50	10,896.17	11,249.94	11,615.21	2020
Panama	Gross domestic product per capita, constant prices	Purchasing power parity; 2017 International dollar	Units	29,130.71	30,908.80	31,734.96	32,743.04	33,796.57	34,893.88	36,026.82	2020
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	National currency	Units	14,664.31	16,172.62	17,153.67	18,136.12	19,094.05	20,108.28	21,176.38	2020
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	U.S. dollars	Units	14,664.31	16,172.62	17,153.67	18,136.12	19,094.05	20,108.28	21,176.38	2020
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	Purchasing power parity; international dollars	Units	32,002.80	36,370.38	38,673.02	40,738.73	42,831.02	45,063.54	47,426.99	2020
Panama	Total investment	Percent of GDP		32.52	34.324	34.726	34.751	34.823	34.899	34.811	2021
Panama	Gross national savings	Percent of GDP		30.299	30.633	31.448	31.765	32.061	32.234	32.324	2021
Panama	Inflation, average consumer prices	Index		104.913	109.048	112.652	115.437	117.745	120.1	122.502	2021
Panama	Inflation, average consumer prices	Percent change		1.631	3.941	3.305	2.472	2	2	2	2021
Panama	General government revenue	National currency	Billions	11.555	14	15.219	16.561	17.917	19.32	20.797	2021
Panama	General government revenue	Percent of GDP		18.167	19.695	19.925	20.249	20.553	20.792	20.998	2021
Panama	General government net debt	National currency	Billions	25.952	28.818	31.127	32.776	34.105	35.527	37.036	2021
Panama	General government net debt	Percent of GDP		40.801	40.541	40.752	40.076	39.122	38.234	37.394	2021

International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2022

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2022/October/weo-report?c=283,&s=NGDP_R,NGDP_RPCH,NGDP,NGDPD,NGDPRPC,NGDPRPPPC,NGDPPC,NGDPDPC,PPPPC,NID,NGDP,NGSD,NGDP,PCPI,PCPIPCH,GGR,GGR,NGDP,GGXWDN,GGXWDN,NGDP,&sy=2021&ey=2027&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 2022, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 180,964,847. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2022, los estados financieros muestran un aumento del 2.28% o un total de B/. 4,035,061 en activos respecto al 31 de diciembre de 2021. Este aumento en los Activos totales se debe principalmente al incremento de la Propiedad de Inversión en un 2.86% o un total de B/. 4,870,755 respecto a diciembre 2021 esto debido a los avalúos realizados durante el año 2022; entre otras variaciones.

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor cuenta con un total B/.482,244 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.206,094 en cuentas por cobrar de corto plazo netas. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.688,338 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2022 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/.140,672,359. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.140,662,359; 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/.33,901,770 (entre Sobregiros Bancarios y Bonos por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.24 al 31 de diciembre de 2022, presentando una disminución del 13.04% respecto al 31 de diciembre de 2021 que era de 0.28. 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 31 de diciembre de 2022, el ingreso operativo producto de los arrendamientos fue por la suma de B/.17,698,135; disminuyó en un 4.19% respecto al 31 de diciembre de 2021 que a esa fecha era por la suma de B/.18,471,496. Su utilidad neta al 31 de diciembre de 2022 es por la suma total de B/.18,753,334 respecto al 31 de diciembre de 2021 que a esa fecha era por la suma de B/.12,494,707. El incremento porcentual entre 2022 y 2021 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 50.09% esto producto, principalmente, del cambio en el valor razonable de propiedades de inversión, entre otras variaciones.

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

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

Directiva Assa Compañía Tenedora, S.A. y Miembro de la Junta Directiva de La Hipotecaria Holding Inc.

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.

4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor 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 las Normas Internacionales de Auditoría, NIA, emitidas por la Junta Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento (IAASB), 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.

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 modificada por Resolución SMV No 495-21 del 02 noviembre de 2021 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 2022, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	diciembre 2022	diciembre 2021
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Prima Finance & Ventures, S.A.	179,000	110,000
Corporación Westminster, S.A.	51,000	84,000
Compañía Panameña de Generación, S.A.	-	110,000
Prima 1, S.A.	-	15,000
Vicsons Construction Corporation, S.A.	-	74
	<u>230,000</u>	<u>319,074</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,655,908	2,655,908
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	45
	<u>2,655,908</u>	<u>2,655,953</u>

Bonos por pagar:

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000
--	-----------	-----------

	diciembre 2022	diciembre 2021
--	---------------------------	---------------------------

Transacciones:

Ingresos - Arrendamientos	18,000	18,000
Otros Ingresos	17,151	55,587
Gastos – Reparaciones y mantenimientos	16,565	76,827
Gastos financieros	601,763	601,763
Dividendos distribuidos	11,792,000	11,980,000

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:

Información extraída de estados financieros auditados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2022	Año TERMINADO AL 31 DIC 2021	Año TERMINADO AL 31 DIC 2020	Año TERMINADO AL 31 DIC 2019
Ventas o Ingresos totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	18,016,161	18,721,908	17,965,221	18,359,775
Margen Operativo	0.88	0.87	0.86	0.84
Gastos Generales y Administrativos	1,651,887	1,964,158	2,091,558	2,467,839
Utilidad o Pérdida Neta	18,753,334	12,494,707	11,393,972	10,771,182
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)	37,506	24,989	22,788	21,542

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)	27,970	29,126	26,828	25,729
Depreciación y Amortización	213,599	216,056	219,428	223,838
Utilidad Operativa	15,832,649	16,291,282	15,406,470	15,437,841
Gastos Financieros	2,138,993	1,978,451	2,240,069	2,803,372
Utilidad o Pérdida del Periodo	18,753,334	12,494,707	11,393,972	10,771,182
BALANCE GENERAL	Año TERMINADO AL 31 DIC 2022	Año TERMINADO AL 31 DIC 2021	Año TERMINADO AL 31 DIC 2020	Año TERMINADO AL 31 DIC 2019
Activo Circulante	715,113	1,225,229	992,456	630,315
Activos Totales	180,964,847	176,929,786	178,531,265	180,138,102
Pasivo Circulante	3,988,339	4,254,774	3,608,946	3,426,657
Deuda a Largo Plazo	36,304,149	38,963,987	41,726,001	44,469,099
Obligaciones en Valores	33,456,308	36,161,345	38,866,382	4,946,000
Deuda Total	33,901,770	37,056,936	39,492,166	41,898,403
Pasivos Totales	40,292,488	43,218,761	45,334,947	47,895,756
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	140,662,359	133,701,025	133,186,318	132,232,346
Patrimonio Total	140,672,359	133,711,025	133,196,318	132,242,346
Precio por Acción	-----	-----	-----	-----
Dividendo de acciones autorizadas	-----	-----	-----	-----
<u>RAZONES FINANCIERAS:</u>				
Total de Activos/ Total de Pasivos	4.49	4.09	3.94	3.76
Total de Pasivos/ Total de Activos	0.22	0.24	0.25	0.27
Dividendo de acciones autorizadas /Acción Común	-----	-----	-----	-----
Pasivos Totales/Patrimonio	0.29	0.32	0.34	0.36
Deuda Total/Patrimonio	0.24	0.28	0.30	0.32

Capital de Trabajo (AC-PC)	(3,273,226)	(3,029,545)	(2,616,490)	(2,796,342)
Razón Corriente (AC/PC)	0.18	0.29	0.27	0.18
Utilidad Operativa/Gastos financieros	7.40	8.23	6.88	5.51
Utilidad Neta/ Activos Totales	0.10	0.07	0.06	0.06
Utilidad Neta/ Capital	1,875.33	1,249.47	1,139.40	1,077.12
Utilidad o pérdida del periodo/ Patrimonio Total	0.13	0.09	0.09	0.08

Notas: **1.** A partir del año 2021 se modificó la exposición de los gastos operativos y gastos financieros 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 y gastos financieros de los años anteriores **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 2022. Al 31 de diciembre de 2022 se han distribuido dividendos por la suma total de B/.11,792,000, 2021 Se distribuyeron dividendos por la suma de B/.11,980,000, en el 2020 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.10,440,000 Y durante 2019 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.9,120,000 **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 2022 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 modificada por Resoluciones: SMV 404 de 23 de agosto 2021 y SMV 81 del 7 de marzo de 2022, se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022 del Fideicomiso.

**VI PARTE
ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO**

Para los bonos rotativos corporativos Serie A, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada por Resoluciones: SMV 404 de 23 de agosto 2021 y SMV 81 del 7 de marzo de 2022, se adjunta el último informe de calificación de la serie.

**VII PARTE
DECLARACIÓN JURADA**

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

**VIII PARTE
DIVULGACIÓN**

La divulgación de este informe se realiza mediante:

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

El informe se divulga en marzo del 2023



Salomon Hanono
Representante Legal

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

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

"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% Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
-----------------------------------	-------

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 30

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas y a la Junta Directiva de
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% 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 2022 y, los estados de ganancias o pérdidas, 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 2022 así como su desempeño financiero 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 9 de estos estados financieros, mantienen saldos, transacciones y relaciones importantes con compañías del Grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que el impacto no sea el mismo de aquellas transacciones que normalmente resultan 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 ganancia por B/.4,768,277 en el estado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros, tal como se revela en la Nota 6.

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 razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado de ganancias y pérdidas.

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, que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables 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 los 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.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad de contador público autorizado No.9640.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Alvaro Ayala Bósquez, socio encargado, Ray Valencia, gerente encargado.

Benjamin Tilly

1 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Alvaro Ayala B.

Alvaro Ayala Bósquez
Socio
C.P.A.9640

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	482,244	538,512
Alquileres por cobrar, neto	5 y 13	206,094	439,513
Anticipos a proveedores		22,914	30,781
Gastos e impuestos pagados por adelantado		3,861	216,423
Total de activos corrientes		<u>715,113</u>	<u>1,225,229</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	175,042,237	170,171,482
Activos por derecho de uso, neto	7	4,854,508	5,025,844
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	8	120,489	185,087
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	9	230,000	319,074
Depósitos en garantía		2,500	3,070
Total de activos no corrientes		<u>180,249,734</u>	<u>175,704,557</u>
Total de activos		<u>180,964,847</u>	<u>176,929,786</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	10	445,462	895,591
Arrendamiento financiero, porción corriente	7	10,126	8,440
Bonos por pagar, porción corriente	11	2,705,037	2,705,037
Adelanto recibido de alquileres		484,301	218,629
Cuentas por pagar a proveedores		4,925	213,473
Impuestos y otros pasivos por pagar		338,488	213,604
Total de pasivos corrientes		<u>3,988,339</u>	<u>4,254,774</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos en garantía, alquileres		1,676,307	1,620,937
Arrendamiento financiero, porción no corriente	7	1,220,663	1,230,789
Cuentas por pagar compañías relacionadas	9	2,655,908	2,655,953
Bonos por pagar, porción no corriente	11	30,751,271	33,456,308
Total de pasivos no corrientes		<u>36,304,149</u>	<u>38,963,987</u>
Total de pasivos		<u>40,292,488</u>	<u>43,218,761</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		140,662,359	133,701,025
Total de patrimonio		<u>140,672,359</u>	<u>133,711,025</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>180,964,847</u>	<u>176,929,786</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		15,715,768	16,465,427
Arrendamiento de terrenos		319,537	312,388
Arrendamiento de ductos		266,868	262,049
Arrendamiento de estacionamientos		72,860	47,495
Cuotas de mantenimiento		1,323,102	1,384,137
Total de ingresos		<u>17,698,135</u>	<u>18,471,496</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	13	(1,651,887)	(1,964,158)
Depreciaciones y amortizaciones	7 y 8	<u>(213,599)</u>	<u>(216,056)</u>
Total de gastos		<u>(1,865,486)</u>	<u>(2,180,214)</u>
Ganancia en operaciones		<u>15,832,649</u>	<u>16,291,282</u>
Otros Ingresos (Egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	4,768,277	(2,068,536)
Otros ingresos		316,023	245,261
Intereses ganados		2,003	5,151
Gastos financieros		(2,138,993)	(1,978,451)
Pérdida en venta de activo fijo		<u>(26,625)</u>	-
Total de otros ingresos (egresos)		<u>2,920,685</u>	<u>(3,796,575)</u>
Ganancia neta		<u><u>18,753,334</u></u>	<u><u>12,494,707</u></u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	133,186,318	133,196,318
Dividendos distribuidos	-	(11,980,000)	(11,980,000)
Ganancia neta - 2021	-	12,494,707	12,494,707
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	133,701,025	133,711,025
Dividendos distribuidos	-	(11,792,000)	(11,792,000)
Ganancia neta - 2022	-	18,753,334	18,753,334
Saldos al 31 de diciembre de 2022	10,000	140,662,359	140,672,359

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		18,753,334	12,494,707
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		213,599	216,056
Pérdida en de activo fijo	8	26,625	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	(4,768,277)	2,068,536
Provisión para cuentas de dudoso cobro	5	-	146,988
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		14,225,281	14,926,287
Alquileres por cobrar, neto		233,419	(92,751)
Acuerdos y convenios por cobrar		-	26,707
Anticipos a proveedores		7,867	(8,813)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		212,562	(212,562)
Depósitos en garantía		570	5,122
Cuentas por pagar a proveedores		(208,548)	209,042
Adelanto recibido de clientes		265,672	57,764
Impuestos y otros pasivos por pagar		124,884	107,695
Depósitos en garantía, alquileres		55,370	(48,478)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		14,917,077	14,970,013
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activo fijo	8	(4,289)	(34,665)
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	(102,478)	(115,239)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		89,073	(305,559)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(17,694)	(455,463)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Sobregiro bancario		(450,129)	269,808
Arrendamientos		(8,440)	(6,920)
Bonos rotativos pagados		(2,705,037)	(2,705,037)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(45)	(59)
Dividendos pagados		(11,792,000)	(11,980,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(14,955,651)	(14,422,208)
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo			
		(56,268)	92,342
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		538,512	446,170
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u>482,244</u>	<u>538,512</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (La Compañía) (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 2005, su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Mañanitas, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

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

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

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 1 de marzo de 2023.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus Interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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, medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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 reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentados al costo.

Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada

El mobiliario, maquinaria, 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, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

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 y último mes de arriendo, el cual será aplicado una vez el contrato esté vigente.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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, bodegas comerciales, estacionamientos y cuotas de mantenimiento se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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 2022.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elementos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo está funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo; El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- *NIIF 3 – Combinaciones de negocios.*

Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer por separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

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 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2022	2021
Caja menuda	700	700
Scotia Panama Trust Company, S.A. - Fideicomiso	309,766	489,993
MMG Bank Corporation	160,144	7,836
The Bank of Nova Scotia	10,339	36,141
Banco General, S.A.	1,295	2,333
Banco Aliado, S.A.	-	1,509
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>482,244</u>	<u>538,512</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene un contrato de Fideicomiso de garantía, la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panama Trust Company, 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 0.30%. (2021-0.30%)

Al 31 de diciembre, el depósito overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.2,003 (2021: B/.5,144).

5. Alquileres por cobrar, neto

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

	2022	2021
Corriente, 1 a 30 días	146,274	154,480
De 31 a 90 días	1,605	27,957
De 91 días o más	58,215	257,076
	<u>206,094</u>	<u>439,513</u>

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	-	250,000
Provisión del año	-	146,988
Eliminación de cuentas incobrables	-	(396,988)
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

6. Propiedades de 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 2022.

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	170,171,482	172,124,779
Adiciones al costo	102,478	115,239
Cambio en el valor razonable	4,768,277	(2,068,536)
Saldo al final del año	<u>175,042,237</u>	<u>170,171,482</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

	2022	2021
Costo	69,125,378	69,022,900
Valor avalúos y otros	175,042,237	170,171,482
Cambio en el valor razonable	<u>105,916,859</u>	<u>101,148,582</u>

7. Activos por derecho de uso

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

	2022	2021
Costo:		
Al inicio del año	5,025,844	5,197,180
Gasto del año	<u>(171,336)</u>	<u>(171,336)</u>
Saldo neto	<u>(4,854,508)</u>	<u>(5,025,844)</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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. El efecto de este ajuste incrementó el activo por derecho de uso en el balance de situación financiera.

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.

Pasivos por arrendamiento financieros

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

Contratos de arrendamiento:	2022	2021
Saldo al inicio del año	1,239,229	1,246,149
Pagos realizados	<u>(8,440)</u>	<u>(6,920)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>1,230,789</u>	<u>1,239,229</u>
Menos:		
Porción corriente	<u>(10,126)</u>	<u>(8,440)</u>
Porción no corriente	<u>1,220,663</u>	<u>1,230,789</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

8. Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad.

	<u>2022</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a las oficina	Total
Costo						
Al inicio del año	90,877	15,547	226,183	34,560	192,044	559,211
Adiciones	1,349	2,940	-	-	-	4,289
Reclasificaciones y disposiciones	(27,076)	(4,653)	-	-	-	(31,729)
Al final del año	65,150	13,834	226,183	34,560	192,044	531,771
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	56,865	11,826	156,262	33,387	115,784	374,124
Gasto del año	3,785	1,428	22,014	1,173	13,862	42,262
Reclasificaciones y disposiciones	(451)	(4,653)	-	-	-	(5,104)
Al final del año	60,199	8,601	178,276	34,560	129,646	411,282
	4,951	5,233	47,907	-	62,398	120,489
	<u>2021</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a las oficina	Total
Costo						
Al inicio del año	63,412	12,051	222,479	34,560	192,044	524,546
Adiciones	27,465	3,496	3,704	-	-	34,665
Al final del año	90,877	15,547	226,183	34,560	192,044	559,211
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	50,761	10,712	133,905	32,107	101,918	329,403
Gasto del año	6,104	1,114	22,357	1,280	13,866	44,721
Al final del año	56,865	11,826	156,262	33,387	115,784	374,124
	34,012	3,721	69,921	1,173	76,260	185,087

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2022	2021
Cuenta por cobrar		
Prima Finance and Ventures, S.A.	179,000	110,000
Corporación Westminster, S.A.	51,000	84,000
Prima 1, S.A.	-	15,000
Compañía Panameña de Generación, S.A.	-	110,000
Vicsons Construction Corporation. S.A.	-	74
	<u>230,000</u>	<u>319,074</u>
Cuentas por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,655,908	2,655,908
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	45
	<u>2,655,908</u>	<u>2,655,953</u>
Bonos por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	<u>4,946,000</u>	<u>4,946,000</u>
Transacciones:		
Ingreso - Arrendamiento de Local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Otros ingresos	<u>17,151</u>	<u>55,587</u>
Reparaciones y mantenimiento	<u>16,565</u>	<u>76,827</u>
Gastos Financieros	<u>601,763</u>	<u>601,763</u>
Dividendos distribuidos	<u>11,792,000</u>	<u>11,980,000</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

10. Sobregiro bancario

La Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	2022	2021
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% anual (2021-5.5%).	<u>445,462</u>	<u>895,591</u>

MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/. 2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual.

Al 31 de diciembre de 2022, La Compañía pagó intereses y FECI por la suma de B/.7,456 (2022: B/.9,685).

11. Bonos por pagar.

- a. En noviembre de 2013, la Compañía 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.

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Bonos corporativos	Serie A
Monto	B/. 4,946,000
Plazo	25 años a partir de la oferta 30 de junio de 2039
Tasa de interés	12.00% 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 2022, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,763 (2021-B/.601,763)

- 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 del 23 de diciembre de 2019 y modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No. 81-22 de 7 de marzo 2022 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 Seria A de los bonos rotativos por la suma de B/.36,400,000.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

El movimiento de los bonos rotativos se detalla a continuación:

Movimiento bonos corporativos rotativos	2022	2021
Saldo al inicio del año	31,215,345	33,920,383
Pagos	(2,705,037)	(2,705,038)
Saldo al final del año	<u>28,510,308</u>	<u>31,215,345</u>

Bonos corporativos Rotativos

Serie A

Monto al 31 de diciembre 2022 28,510,308

Fecha de Vencimiento 06 de febrero de 2025

Tasa de interés SOFR plazo de 1 mes + 2.70%, tasa de interés mínimo 3.50% (Se utilizará de referencia la tasa SOFR 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 del 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.

Pago de intereses Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de estos un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente.

Custodio Central Latinoamericana de Valores.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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 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.

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 2022, la Compañía realizó pagos a los bonos corporativos rotativos, en concepto de capital por la suma de B/.2,705,037 (2021-B/ 2,705,038) e intereses por la suma de B/.1,432,711 (2021-B/.1,269,803).

12. Acciones de capital

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

13. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Servicios de administración	469,509	481,295
Reparación y mantenimiento	368,038	392,241
Seguros	192,365	191,621
Vigilancia y seguridad	175,833	170,495
Jardinería	101,460	100,782
Aseo y limpieza	64,008	99,077
Electricidad	55,704	45,611
Comisiones	41,536	152,489
Servicios profesionales	41,427	44,272
Comisiones y cargos bancarios	33,485	33,787
Alquileres	28,356	9,079
Agua	16,428	14,385
Combustible y lubricantes	15,081	9,145
Otros gastos	12,706	30,645
Letreros y señalización	7,993	8,578
Teléfono e internet	7,719	8,066
Uniforme de personal	5,167	4,091
Útiles de oficina	4,965	7,798
Legales, notariales	4,669	5,911
Impuestos	2,106	3,216
Donaciones	1,800	4,400
Acarreo y transporte	1,532	186
Provisión cuentas incobrables	-	146,988
	<u>1,651,887</u>	<u>1,964,158</u>

14. 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 2022, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

15. 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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/.17,918.
- 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.

16. Valor razonable de los instrumentos financieros

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

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 mercados 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	482,244	482,244	538,512	538,512
Alquileres por cobrar	206,094	206,094	439,513	439,513
Total	<u>688,338</u>	<u>688,338</u>	<u>978,025</u>	<u>978,025</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	445,462	445,462	895,591	895,591
Bonos por pagar	33,456,308	35,797,095	36,161,345	38,396,379
Cuenta por pagar proveedores	4,925	4,925	213,473	213,473
Total	<u>33,906,695</u>	<u>36,247,482</u>	<u>37,270,409</u>	<u>39,505,443</u>

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

17. Administración del riesgo financiero

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 que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados.

b) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

c) 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.

18. Litigios

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

I. PROCESO DE INSOLVENCIA (ELEKTRA PANAMÁ, S.A.) (CIVIL)

Proceso de Insolvencia promovido por Elektra Panamá, S.A. (Juzgado Decimosexto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial). El propósito de este proceso es el de liquidar la empresa Elektra Panamá, S.A., la cual tiene entre sus acreedores a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Mediante auto No. 99 de 25 de enero de 2022, se declaró el estado de liquidación de Elektra Panamá, S.A. y tomó posesión del cargo de liquidadora Ana Luisa Cal.

El 30 de junio de 2022 se celebró la primera Junta General de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Se aprobó el crédito Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. hasta por la suma de Treinta y siete mil ochocientos treinta y dos balboas con 62/100 (B/.37,832.62)

De igual forma se llevó a cabo la acumulación de todos los procesos pendientes que se tramitaban en contra de Elektra Panamá. Desde que se llevó a cabo la primera Junta de Acreedores la liquidadora ha rendido informes mensuales sobre su gestión. Se está a la espera de que la liquidadora indique sobre avances significativos para convocar una segunda junta de acreedores.

La posición de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es la de llegar a las últimas consecuencias para recuperar la mayor cantidad de activos para satisfacer su acreencia.

En este proceso, al tratarse de una liquidación, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha tenido que hacer una reducción de la cuenta por cobrar.

II. PROCESO DE INSOLVENCIA (IMPORTADORA MADURO, S.A.-IMSA) (CIVIL)

Proceso de insolvencia promovido por Importadora Maduro, S.A (Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial). El propósito de este proceso es el de reorganizar la empresa IMSA incluyendo el pago proporcional de los acreedores, entre los cuales se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Se aprobó el plan de reorganización mediante auto No. 2009 de 29 de octubre de 2021.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

En este caso la mayoría requerida de acreedores (entre los cuales se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.), han aprobado el plan de reorganización y esperan la satisfacción proporcional del crédito de conformidad a lo aprobado.

En este proceso al tratarse de una insolvencia, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha tenido que hacer una reducción de la cuenta por cobrar.

**Fideicomiso Parque Sur
Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario**

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

**Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario**

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

Estado de Activos y Activos Netos	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en Activos Netos	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Fiduciario
Scotia Panamá Trust Company, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A. como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fideicomiso”), que es administrado por Scotia Panamá Trust Company, S.A. como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), que comprenden el estado de Activos y Activos Netos al 31 de diciembre de 2022, los estados de ingresos y gastos, de cambios en los Activos Netos y de 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 2022 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.

Párrafo de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera de las Superintendencias. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, los Fideicomitentes y la Superintendencia de Mercados de Valores de Panamá y la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y no debe ser distribuido a, o utilizado por otras partes distintas del Fiduciario, los Fideicomitentes y las Superintendencias.

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.

Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información Financiera del *Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A. como Agente Fiduciario*, 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 materiales, 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.

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Álvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.9640.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Álvaro Ayala Bósquez, socio encargado y Ray Valencia gerente encargado.

24 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Álvaro Ayala Bósquez
Socio
C.P.A. 9640

**Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A. como
Agente Fiduciario**
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos y Activos Netos
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2022	2021
Depósitos en bancos	3	<u>309,766</u>	<u>489,993</u>
Total de activos		<u>309,766</u>	<u>489,993</u>
ACTIVOS NETOS			
Aportes recibidos		363,259	530,616
Excedentes acumulados de gastos sobre ingresos		<u>(53,493)</u>	<u>(40,623)</u>
Total de activos netos		<u>309,766</u>	<u>489,993</u>

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

Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	2,003	5,144
Total de ingresos	<u>2,003</u>	<u>5,144</u>
Gastos de operaciones:		
Comisiones pagadas	(12,350)	(12,000)
Impuestos pagados	(973)	(888)
Gastos bancarios	(800)	(680)
Gastos de auditoría	(750)	-
Total de gastos de operaciones	<u>(14,873)</u>	<u>(13,568)</u>
Excedente de gastos sobre ingresos	<u>(12,870)</u>	<u>(8,424)</u>

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

Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Excedentes acumulados de gastos sobre ingresos	Total de activos netos
Saldo al 1 de enero de 2021	430,376	(32,199)	398,177
Excedente de gastos sobre ingresos	-	(8,424)	(8,424)
Aportes recibidos	19,993,106	-	19,993,106
Retiro de aportes	(19,892,866)	-	(19,892,866)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	530,616	(40,623)	489,993
Excedente de gastos sobre ingresos	-	(12,870)	(12,870)
Aportes recibidos	19,675,497	-	19,675,497
Retiro de aportes	(19,842,854)	-	(19,842,854)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	363,259	(53,493)	309,766

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

Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Actividades de operación:		
Excedentes de gastos sobre ingresos	(12,870)	(8,424)
Ajustes para conciliar el exceso de gastos sobre ingresos y el efectivo de las actividades de operación		
Ingresos por intereses	(2,003)	(5,144)
Efectivo de operación:		
Intereses recibidos	2,003	5,144
Efectivo utilizado en actividades de operación	(12,870)	(8,424)
Actividades de financiamiento:		
Aportes de los fondos de fideicomisos, neto de retiros	(167,357)	100,240
Efectivo provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	(167,357)	100,240
(Disminución) aumento neto	(180,227)	91,816
Efectivo al inicio del período	489,993	398,177
Efectivo al final del período	309,766	489,993

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

Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Información general

El Fideicomiso Parque Sur (antes 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 Panama.
- 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. y mediante Escritura Publica No. 1,425 del del 19 de marzo del 2021, se modifica su nombre a Scotia Panama Trust Company, 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.

**Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario**
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

El Fideicomiso es administrado en las oficinas del Fiduciario – Scotia Panamá Trust Company, 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.

Los estados financieros fueron aprobados por la Fiduciaria para su emisión el 24 de marzo de 2023.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Base de preparación y declaración de cumplimiento

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso atendiendo los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera y según la base de costo histórico.

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.

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 Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros son reconocidos en el estado de ingresos y gastos bajo el método de interés efectivo, para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

Reconocimiento de otros gastos del fideicomiso

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

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.

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.

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 Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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. Esto 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.

3. Depósitos en banco

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

	2022	2021
Depósitos de ahorro	<u>309,766</u>	<u>489,993</u>

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

4. 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 2022 asciende a B/.309,766.
- Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.

Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999, 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, 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.

5. 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 o su desempeño financieros.

6. 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).

Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

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 Scotia Panamá Trust Company, S.A./Fideicomiso Parque Sur al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

INFORME DE
CALIFICACIÓNSesión de Comité:
17 de marzo de 2023

Actualización

CALIFICACIÓN*

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	AA-.pa
Perspectiva	Estable

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

CONTACTOS

Leyla Krmelj
Ratings Manager
leyla.krmelj@moodys.com

Juan Carlos Alcalde
VP – Senior Analyst
juancarlos.alcalde@moodys.com

Jesús D. Castro
Associate Lead Analyst 1
jesus.castro@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Resumen

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

La presente revisión extraordinaria se efectúa en el marco de la aprobación de una nueva metodología para Empresas No Financieras por parte del Directorio de Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A.¹, la misma que establece nuevos criterios para evaluar holdings, nuevas equivalencias entre la calificación de fortaleza financiera (largo plazo) con la de corto plazo, así como nuevos criterios para evaluar los distintos tipos de subordinación de los instrumentos financieros.

Moody's Local revisó la calificación otorgada a la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados emitida por Parque Sur, determinando que la misma no se ve afectada por la aplicación de esta nueva metodología.

La calificación asignada considera de manera positiva la estabilidad en la generación de flujos del Emisor proveniente del subarrendamiento de galeras de almacenaje a empresas multinacionales y de prestigio local, lo cual se evidencia en la generación de EBITDA y Flujo de Caja Operativo (FCO) que brindan amplia cobertura a los gastos financieros y al servicio de deuda (parte corriente de la deuda de largo plazo + intereses). La calificación también considera positivo el bajo nivel de apalancamiento contable (Pasivo / Patrimonio) y la reducción progresiva de la palanca financiera (Deuda Financiera Total / EBITDA LTM). Se considera positiva además, la resiliencia del negocio, la cual se vio evidenciada en la estabilidad de los indicadores financieros a pesar de la desaceleración de la economía local en el año 2020 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. Aporta igualmente el mayor nivel de ocupación de los inmuebles, 96% al 30 de septiembre de 2022, respecto al corte anterior (92% a marzo de 2022).

Suma a lo anterior, el respaldo que le brinda la estructura de la Serie A Garantizada, la cual contempla la cesión de bienes inmuebles custodiados por un Fideicomiso de Garantía, así como la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que son depositados mensualmente por los arrendatarios en una Cuenta de Concentración, a fin de ser administrados por el Fideicomiso para el pago del servicio de deuda. Asimismo, 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 el 80% del valor de reposición de los activos. La calificación también considera el establecimiento de un ratio de Loan-To-Value (LTV) máximo de 70% que deberá mantener el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados (mejoras a la propiedad arrendada) cedidos al Fideicomiso de Garantía sobre el saldo en circulación de los Bonos Garantizados. Del mismo modo, también se pondera la existencia de un ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que debe 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 de manera holgada, según la certificación emitida por el Fiduciario.

¹ La metodología de Empresas No Financieras fue aprobada y comunicada al mercado el 14 de marzo de 2023. Para consultar la nueva escala de calificación de Moody's Local, así como la metodología de Empresas No Financieras, ingrese a <https://www.moodyslocal.com/country/pa/methodologies>.

No obstante lo anterior, a la fecha la calificación se mantiene limitada por la alta concentración que mantiene en sus principales clientes (10 mayores clientes representan el 67.53% a septiembre de 2022), además del riesgo de refinanciamiento, considerando que la estructura de amortización de la Serie A contempla una cuota balloon (63% del capital inicial) al vencimiento en febrero de 2025. Asimismo, se ponderó 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, que cuenta con una política de dividendos y un Director Independiente; asimismo, Parque Sur -como subsidiaria de Prima- por política distribuye el 90% de sus utilidades netas fiscales para cumplir con la normativa de la Dirección General de Ingresos (DGI).

Cabe resaltar que, a raíz de la pandemia COVID-19, las cuentas por cobrar de Parque Sur se incrementaron ligeramente por los arreglos de pago que se negociaron con algunos clientes (se otorgaron descuentos y prórrogas a cambio de extensiones en los plazos de los contratos), sin embargo, al corte evaluado, las cuentas por cobrar con una antigüedad mayor a 90 días son menores y se han ido reduciendo por las labores de cobranza realizadas por la Compañía además del cumplimiento de sus clientes. En este sentido, Moody's Local se mantendrá dándole seguimiento al comportamiento de pago del Emisor y al cumplimiento de pago de los arrendatarios directamente en las cuentas del Fideicomiso, ya que el incumplimiento de esta condición generaría un riesgo a la estructura de la emisión.

Con referencia al análisis financiero, al 30 de septiembre de 2022, los activos totales no presentaron variación significativa con respecto a diciembre de 2021 (+0.03%), manteniéndose las Propiedades de Inversión como la principal cuenta del balance (96.20% del total de activos). Al corte evaluado, la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo -partida que incluye los fondos dentro del fideicomiso- presentó un incremento de 134.90% frente al cierre de 2021, como resultado de la generación de caja de del período, cobros de cuentas a relacionadas y la menor cantidad de dividendos pagados (US\$7.8 millones a septiembre de 2022 vs US\$8.6 millones a septiembre de 2021). Producto del incremento en el efectivo, los indicadores de liquidez aumentaron ligeramente, reflejado principalmente en un mayor ratio de liquidez corriente y liquidez absoluta (efectivo/pasivo corriente). No obstante, la Compañía sigue presentando un déficit en el capital de trabajo, lo cual es usual en las empresas de sociedades de inversión inmobiliaria, ya que gran parte de sus activos son a largo plazo. El crecimiento en los niveles de efectivo fue contrarrestado por la reducción en las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y por la disminución de los activos por derecho de uso (-2.56% con respecto a diciembre de 2021) explicado por el gasto de depreciación. Por otro lado, en cuanto a las cuentas por cobrar comerciales, si bien representan un 0.20% del total de activos, resalta que los saldos por cobrar a más de 90 días disminuyeron a US\$107.8 miles a septiembre de 2022 desde US\$257.1 miles a diciembre de 2021 por las gestiones de cobranza que ha venido realizando la Compañía, además del cumplimiento de sus clientes.

Por el lado de los pasivos, los bonos corporativos se mantienen como el principal pasivo de la Compañía (84.26% del pasivo) y financian un 19.29% del total de activos. Cabe mencionar que el pasivo total registró un retroceso de 6.27% con respecto al cierre de diciembre 2021, explicado principalmente por las amortizaciones de capital de los Bonos Corporativos Rotativos Serie A (-5.61% vs diciembre 2021) y la amortización total del sobregiro con Banco General. En lo que respecta al patrimonio, este fondea el 77.11% del balance, alcanzando US\$136.5 millones a septiembre de 2022 y está conformado principalmente por las ganancias acumuladas primordialmente relacionadas a cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. 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. Como resultado, al 30 de septiembre de 2022, el Emisor pagó dividendos por US\$7.8 millones. Respecto a los niveles de apalancamiento, el Emisor ha reportado un bajo nivel de endeudamiento, reflejado en una Palanca Contable (pasivo / patrimonio) de 0.30x al cierre de septiembre de 2022. Adicionalmente, la Palanca Financiera (deuda financiera total-incluye pasivo por arrendamiento- / EBITDA LTM) mejoró a 2.25x, desde 2.32x a diciembre de 2021, lo que recoge la amortización de la deuda financiera y el pago del sobregiro bancario, a pesar de un ligero retroceso en el EBITDA LTM.

En cuanto a los resultados al 30 de septiembre de 2022, Parque Sur registró una utilidad neta de US\$10.5 millones, lo cual representa un retroceso de 5.99% respecto al mismo corte del ejercicio anterior. Los menores resultados son explicados principalmente por los menores ingresos por alquileres de Galeras (-5.99%), principal generador de flujos de Parque Sur (88.75% de los ingresos totales), producto de la renovación de contratos con clientes, donde se redujo el monto de alquiler a cambio de una mayor duración del contrato, lo cual permitirá generar flujos a futuro con una mayor estabilidad. Es importante mencionar que, todos los contratos de alquiler 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. Por otro lado, los gastos administrativos y financieros no presentaron variaciones significativas (-0.40% y -0.98% respectivamente). Es de mencionar, que la ligera disminución de los gastos financieros proviene de la amortización total de los sobregiros bancarios con Banco General; así como de una menor saldo de los Bonos Corporativos producto de su amortización. Asimismo, se debe señalar que la deuda financiera a través de bonos (19.29% de la estructura de fondeo al 30 de septiembre de 2022), se beneficia de la exención de FECl.

Por otro lado, a la fecha en análisis, el ratio de cobertura de intereses y servicio de deuda con EBITDA (LTM) se situó en 8.02x y 3.36x, respectivamente; ligeramente inferior a los registrados al cierre de 2021 de 8.34x y 3.52x, respectivamente, principalmente por el menor EBITDA (LTM) registrado a septiembre 2022, a pesar de los menores gastos financieros asociados a la menor deuda financiera, sin embargo los indicadores se mantienen holgados. Con relación a los indicadores de cobertura de intereses y de servicio de deuda con FCO (LTM), si bien presentaron un leve retroceso, siguen siendo amplias.

Finalmente, Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago de Parque Sur, así como la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones, además del 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 que ponga en riesgo el cumplimiento del pago del servicio de deuda de los Bonos.
- » Pérdida de valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso (el terreno es alquilado a la Universidad de Panamá por medio de arrendamiento) 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.

Indicadores Clave

Tabla 1
PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Indicadores	Sep-22 LTM	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18*
Activos (US\$/Miles)	176,987	176,930	178,531	180,138	181,045
Ingresos totales (US\$/Miles)	17,700	18,471	17,717	18,130	17,778
EBITDA (US\$/Miles)	15,741	16,507	15,626	16,050	15,773
Deuda Financiera / EBITDA	2.17x	2.24x	2.53x	2.61x	2.82x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA	2.25x	2.32x	2.61x	2.69x	2.82x
EBITDA / Gastos Financieros	8.02x	8.34x	6.98x	5.03x	4.84x
FCO / Servicio de Deuda	3.17x	3.19x	2.68x	2.03x	2.15x

*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
SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.* (FIDUCIARIO)

Indicadores	Oct-21**	Oct-20	Oct-19	Oct-18
Activos (US\$ Miles)	12,453	12,196	11,804	11,670
Utilidad Neta (US\$ Miles)	276	284	178	-25
ROAA	2.24%	2.37%	1.52%	-0.11%
ROAE	2.28%	2.40%	1.53%	-0.11%

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

** Última información pública disponible

Fuente: Scotia / *Elaboración: Moody's Local*

Tabla 3
Resguardos de las Series Garantizadas*

Indicadores	Jun-22	Dic-21	Jun-21	Dic-20	Dic-19*
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%**	18.0%	18.0%	19.0%	21.0%	N/A
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x***	4.29x	4.29x	4.13x	4.24x	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 y Corporativo Sur / *Elaboración: Moody's Local*

Generalidades

Descripción de la Estructura

El 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. El Emisor ha emitido la Serie A bajo el Programa Rotativo antes descrito por un monto de US\$36.4 millones, la cual 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 de inversión inmobiliaria 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 septiembre de 2022, Parque Sur cuenta con 52 arrendatarios, entre los que destacan compañías multinacionales como DHL, Nestlé, Yobel, Kimberly Clark, Logitech, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Supermercados Xtra, Industrias Panamá Boston, Elmec, entre otras. El promedio de ocupación, al 30 de septiembre de 2022 es de 96% por encima del promedio registrado para el año 2021 de 95%.

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) por las inversiones en la construcción de infraestructuras sobre

el área arrendada mediante 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\$17,918. Cabe mencionar que 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 – Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.)

La estructura de la emisión de la Serie A bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados involucra a Scotia Panama Trust Company, 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

En septiembre de 2022, se comunicó el cambio en la tasa de referencia y el cambio del margen de la Serie A de Bonos Corporativos. La nueva tasa de interés es de SOFR 1 mes + 2.70% sujeto a una tasa mínima de 3.50% (antes LIBOR 1 mes + 3.15%, sujeto a un mínimo de 3.50%).

El 7 de marzo de 2022, mediante resolución No. SMV-81-22 se registra la modificación a los términos y condiciones de los bonos corporativos hasta por un monto de US\$100 millones autorizados mediante la SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, específicamente de la Serie A, considerando lo siguiente: La adición en los términos y condiciones de la tasa de interés dada la ocurrencia de algunos eventos que puedan ocasionar el cese de la vigencia de la tasa de referencia Libor, ante el cual el Emisor deberá sustituir la tasa de interés Libor como tasa de referencia y, en caso corresponda, deberá ajustar el margen base que se sumará a la tasa de referencia escogida. Respecto al margen base, este requerirá previamente la aprobación de los Tenedores que representen al menos el 51% del valor nominal total de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie respectiva a modificar.

El día 14 de enero de 2022 se emite una corrección al Suplemento bajo al Prospecto Informativo de la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos de hasta US\$100 millones con el siguiente cambio: tasa de interés Libor 1 M + 3.15% con tasa piso de 3.50% hasta que Libor como tasa de referencia se mantenga en vigencia (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 del Primer Día Hábil siguiente).

El 23 de agosto de 2021, mediante Resolución No. SMV 404-21 se registra la modificación a los términos y condiciones de los bonos corporativos hasta por un monto de US\$100 millones autorizados mediante la SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, considerando lo siguiente: : i) una tasa aplicable para el periodo comprendido entre el 30 de julio hasta el 30 de octubre de 2021: Libor 1M + 3.15%, con tasa piso de 3.65%, y ii) una tasa aplicable para el periodo comprendido entre el 30 de octubre al 31 de diciembre de 2021: Libor 1M + 3.15%, con tasa piso de 3.50%. En ambos casos se estaría utilizando 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 utilizaría la tasa de referencia del primer día hábil siguiente.

Por otro lado, luego del levantamiento de las restricciones sanitarias adoptadas por el Gobierno para hacer frente a la pandemia de COVID-19, se ha observado la apertura gradual de la economía y su recuperación. Con respecto al Decreto Ejecutivo No 145 promulgado el 1 de mayo de 2020, que ordenó el congelamiento de los cánones de arrendamiento, las cláusulas de incrementos y/o penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a los intereses por mora que restringía los procesos de lanzamiento y desalojo mientras dure el Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses posteriores al levantamiento de esta medida. Según información recibida del Emisor, ninguno de sus arrendatarios solicitó acogerse a dichas disposiciones. Cabe mencionar que el Emisor mantuvo un diálogo continuo con sus arrendatarios y realizó acuerdos con los inquilinos, los cuales incluyeron: créditos en renta por extensión en fecha de terminación de contrato, con un máximo de hasta 5 años (1, 2, 3 y 5 años), descuentos de 10%-15% sobre el canon de arrendamiento de 2 o 3 meses, y prorrateo del pago de las cuotas a partir de junio de 2020, entre otros. Cabe mencionar que a la fecha, las cuentas por cobrar asociadas a dichos arreglos mantiene una tendencia decreciente y representa un porcentaje menor del total de activos.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18 ³
TOTAL ACTIVO	176,987	176,930	178,622	178,531	180,138	181,045
Efectivo y Depósitos en Bancos	1,265	539	444	446	500	361
Cuentas por Cobrar, Netas	347	440	579	494	39	100
Gastos Pagados por Adelantado	50	216	53	4	8	193
Activo Corriente	1,704	1,225	1,144	992	630	856
Propiedades de Inversión	170,254	170,171	172,233	172,125	173,867	175,616
Acuerdos y Convenios por Cobrar	0	0	0	0	27	4,278
Activos por derecho de uso, neto	4,897	5,026	5,069	5,197	5,369	-
Activo No Corriente	175,283	175,705	177,478	177,539	179,508	180,189
TOTAL PASIVO	40,509	43,219	42,837	45,335	47,896	50,454
Préstamos Bancarios de Corto Plazo y Sobregiro	0	896	87	626	434	369
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	0	0	0	0	2,705	2,705
Bonos por Pagar	2,705	2,705	2,705	2,705	0	0
Pasivo Corriente	3,545	4,255	3,206	3,609	3,427	3,576
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	0	0	0	0	33,813	36,518
Bonos Corporativos	31,428	33,456	34,133	36,161	4,946	4,946
Cuentas por Pagar Relacionadas	2,656	2,656	2,656	2,656	2,830	3,830
Pasivo No Corriente	36,965	38,964	39,631	41,726	44,469	46,877
TOTAL PATRIMONIO NETO	136,478	133,711	135,785	133,196	132,242	130,591
Capital Social	10	10	10	10	10	10
Utilidades Acumuladas	136,468	133,701	135,775	133,186	132,232	130,581

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos totales	13,156	18,471	13,928	17,717	18,130	17,778
Costos de Servicios	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Margen Bruto	13,156	18,471	13,928	17,717	18,130	17,778
Gastos Generales y Administrativos	(1,415)	(2,180)	(1,422)	(2,311)	(2,304)	(2,058)
Utilidad Operativa	11,741	16,291	12,506	15,406	15,826	15,720
Gastos Financieros	(1,499)	(1,978)	(1,514)	(2,240)	(3,191)	(3,258)
Cambio en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	(2,069)	0	(2,020)	(2,094)	(1,762)
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	10,519	12,495	11,189	11,394	10,771	11,115
Impuesto a la Renta, Neto	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Utilidad Neta	10,519	12,495	11,189	11,394	10,771	11,115

³ Estados Financieros reclasificados para hacerlos comparativos con la presentación a diciembre de 2019.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.30x	0.32x	0.32x	0.34x	0.36x	0.39x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Pasivo	0.87x	0.89x	0.89x	0.90x	0.90x	0.88x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Patrimonio	0.26x	0.29x	0.28x	0.31x	0.33x	0.34x
Pasivo / Activo	0.23x	0.24x	0.24x	0.25x	0.27x	0.28x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.09x	0.10x	0.07x	0.08x	0.07x	0.07x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.91x	0.90x	0.93x	0.92x	0.93x	0.93x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	2.17x	2.24x	2.23x	2.53x	2.61x	2.82x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA (*)	2.25x	2.32x	2.30x	2.61x	2.69x	2.82x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.48x	0.29x	0.36x	0.27x	0.18x	0.24x
Prueba Ácida ¹	0.45x	0.23x	0.33x	0.27x	0.17x	0.16x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.36x	0.13x	0.14x	0.12x	0.15x	0.10x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	(1,841)	(3,030)	(2,062)	(2,616)	(2,796)	(2,720)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	10.76%	11.80%	10.21%	13.04%	12.71%	11.58%
Gastos Financieros / Ingresos	11.39%	10.71%	10.87%	12.64%	17.60%	18.33%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Margen Operativo	89.24%	88.20%	89.79%	86.96%	87.29%	88.42%
Margen Neto	79.96%	67.64%	80.34%	64.31%	59.41%	62.52%
ROAA (LTM)	6.65%	7.03%	6.97%	6.35%	5.96%	6.10%
ROAE (LTM)	8.69%	9.36%	9.22%	8.59%	8.20%	8.59%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	11,148	14,970	11,271	13,271	11,995	12,792
FCO anualizado (US\$ Miles)	14,847	14,970	15,176	13,271	11,995	12,792
EBITDA (US\$ Miles)	11,901	16,507	12,668	15,626	16,050	15,773
EBITDA LTM (US\$ Miles)	15,741	16,507	16,587	15,626	16,050	15,773
Margen EBITDA	90.46%	89.37%	90.95%	88.19%	88.53%	88.72%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	8.02x	8.34x	8.30x	6.98x	5.03x	4.84x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	3.36x	3.52x	3.52x	3.16x	2.72x	2.65x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	7.56x	7.57x	7.60x	5.92x	3.76x	3.93x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	3.17x	3.19x	3.22x	2.68x	2.03x	2.15x

*Indicadores anualizados

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

Anexo I

Historia de Calificación

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (al 30.09.22) *	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (al 30.09.22)	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US\$100.0 millones)	AA-.pa	-	AA-.pa	Estable	Los emisores o emisiones calificados en AA.pa cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores y transacciones locales.
Bonos Corporativos (Serie A Senior)					

*Sesión de Comité del 17 de enero de 2023

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 septiembre de 2022	US\$29.2 millones
Plazo	5 años
Tasa de Interés	SOFR 1M + 2.70%, con tasa mínima de 3.50%
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 (cuota balloon de 63% del capital inicial).
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 subarrendamiento 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	Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes 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 al 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

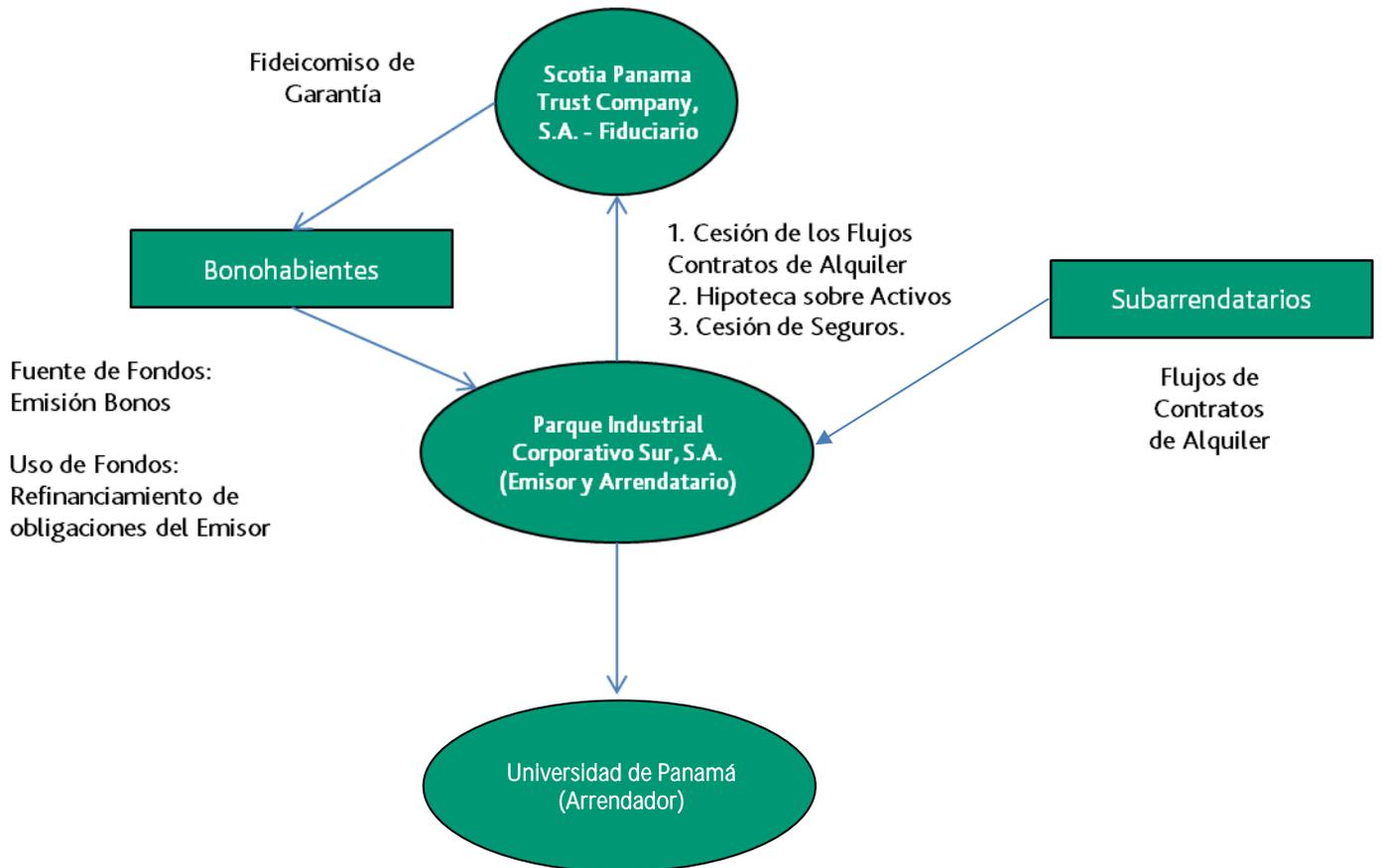
El Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento de depósitos, centros de distribución, locales comerciales y oficinas. Existen otros proyectos que compiten con el Emisor. La disponibilidad de éstos y otros desarrollos inmobiliarios de galeras o locales comerciales en el futuro 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.

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 subarrendamiento 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 que mantenía en su momento con Scotiabank (hoy cancelada). Una vez que los flujos recaudados producto del alquiler de propiedades por parte de los Fideicomitentes Garantes son transferidos a la Cuenta de Concentración, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de capital e intereses de las Series de Bonos Corporativos garantizados y ii) traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulación:



Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Calificación de Empresas No Financieras aprobada el 14 de marzo de 2023. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2021 y 2022 de Parque Industrial y 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.

© 2023 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 Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. 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 CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES 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. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES 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, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE 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, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES 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 crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

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 que 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 que 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, EVALUACIONES 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 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service 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 – Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa – Documentos constitutivos - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

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

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") 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 MJKK. 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. MJKK 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, MJKK 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 MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY50.000.000, aproximadamente.

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

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintín (21) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023) ante mí, LICDA. PAOLA CALEKERIS HUERTAS, Notaria Publica Segunda del Circuito de Panamá, Primera Suplente, con cédula ocho-cuatrocientos sesenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-462-395), compareció personalmente SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente y Representante Legal de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha quinientos doce mil seiscientos dieciséis (512616), Documento ochocientos noventa mil seiscientos sesenta y seis (890666) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta DECLARACIÓN bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente: -----

- ARTICULO UNICO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----
- a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de 2022 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). -----
 - 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

1 los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los
2 resultados de las operaciones de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., correspondiente
3 del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

4 d. Que el firmante: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29 Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, ZORAIDA DE
30 VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-



21.3.23



ROSTALIA

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

137-301) y ALISSON BROWN VEGA, con cédula ocho-diez mil diez-dos mil cinco (8-1010-2005),
ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles
para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia
la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, por ante mí, la Notaria, que doy fe. --

EL DECLARANTE

Handwritten signature of Salomon Victor Hanono Wiznitzer



SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

Handwritten signature of Zoraida de Vergara
ZORAIDA DE VERGARA

Handwritten signature of Alisson Brown Vega
ALISSON BROWN VEGA



Handwritten signature of Licda. Paola Calenkeris Huertas
Licda. Paola Calenkeris Huertas
Notaria Segunda Primera Suplente

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30