

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

**Al 31 de diciembre de 2022**

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

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

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

Bonos corporativos Rotativos que serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados según resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022.

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

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

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [sony@vicsons.com](mailto:sony@vicsons.com)

**I PARTE  
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 interinos 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 la



Representante legal

IN-T trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022

propiedad de inversión en un 2.86% o un total de B/.4,870,755 respecto a diciembre 2021; 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 perspectivas del emisor

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

## II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos al 31 de diciembre de 2022.



Representante legal

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

### IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

- Bonos Corporativos, resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013, no tienen Fideicomiso de Garantía.
- Bonos Corporativos Rotativos, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022. Ver certificación del Fiduciario de la Serie A adjunto.

### V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe se divulga en febrero 2023.



Salomon Hanono  
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.  
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.  
(Panamá, República de Panamá)  
31 de diciembre de 2022





Contenido

Página

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

*Solomon Herrera*  
**Representante Legal**



Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2021, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

  
Jovana Baloy  
CPA No.0084-2007  
Febrero 2023



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

Estado de situación financiera  
31 de diciembre de 2022  
(No auditado- Interino)

|   | Notas  | Diciembre 2022         | Diciembre 2021     |
|---|--------|------------------------|--------------------|
| <b>Activos</b>  |        |                        |                    |
| <b>Activos circulantes:</b>                                   |        |                        |                    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                           | 4      | B/. 482,244            | 538,512            |
| Alquileres por cobrar, neto                                   | 5      | 206,094                | 439,513            |
| Anticipos a proveedores                                       |        | 22,914                 | 30,781             |
| Gastos e impuesto pagado por adelantado                       |        | 3,861                  | 216,423            |
| <b>Total de activos circulantes</b>                           |        | <b>715,113</b>         | <b>1,225,229</b>   |
| <b>Activos no circulantes:</b>                                |        |                        |                    |
| Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto | 7      | 120,489                | 185,087            |
| Propiedades de inversión                                      | 8      | 175,042,237            | 170,171,482        |
| Cuentas por cobrar, compañías relacionadas                    | 9      | 230,000                | 319,074            |
| Derecho de Uso  | 6      | 4,854,508              | 5,025,844          |
| Depósitos en garantía   |        | 2,500                  | 3,070              |
| <b>Total de activos no circulantes</b>                        |        | <b>180,249,734</b>     | <b>175,704,557</b> |
| <b>Total activos</b>  |        | <b>B/. 180,964,847</b> | <b>176,929,786</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                                   |        |                        |                    |
| <b>Pasivos circulantes:</b>                                   |        |                        |                    |
| Sobregiros bancarios  | 10     | 445,462                | 895,591            |
| Bonos por pagar   | 11     | 2,705,037              | 2,705,037          |
| Cuentas por pagar - proveedores                               |        | 4,925                  | 213,473            |
| Adelantos recibidos por alquileres                            |        | 484,301                | 218,629            |
| Arrendamiento corto plazo                                     | 6      | 10,126                 | 8,440              |
| Impuesto y otros pasivos por pagar                            |        | 338,488                | 213,604            |
| <b>Total de pasivos circulantes</b>                           |        | <b>3,988,339</b>       | <b>4,254,774</b>   |
| <b>Pasivos no circulantes:</b>                                |        |                        |                    |
| Depósitos en garantía, alquileres                             |        | 1,676,307              | 1,620,937          |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas                    | 9      | 2,655,908              | 2,655,953          |
| Arrendamiento largo plazo                                     | 6      | 1,220,663              | 1,230,789          |
| Bonos por pagar   | 9 y 11 | 30,751,271             | 33,456,308         |
| <b>Total de pasivos no circulantes</b>                        |        | <b>36,304,149</b>      | <b>38,963,987</b>  |
| <b>Total de pasivos</b>                                       |        | <b>40,292,488</b>      | <b>43,218,761</b>  |
| Compromisos   | 15     |                        |                    |
| <b>Patrimonio:</b>  |        |                        |                    |
| Acciones de capital   | 12     | 10,000                 | 10,000             |
| Utilidades acumuladas   |        | 140,662,359            | 133,701,025        |
| <b>Total de patrimonio</b>                                    |        | <b>140,672,359</b>     | <b>133,711,025</b> |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>                          |        | <b>180,964,847</b>     | <b>176,929,786</b> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

  
Representante Legal



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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

(No auditado- Interino)

|  | Notas      | Acumulado<br>Octubre -<br>Diciembre<br>2022 | Acumulado<br>Enero - Diciembre<br>2022 | Acumulado<br>Octubre -<br>Diciembre<br>2021 | Acumulado<br>Enero -<br>Diciembre<br>2021 |
|--|------------|---|--|---|---|
| <b>Ingresos:</b>   |            |   |  |   |   |
| Arrendamiento de galeras                                 | B/.        | 4,040,395                                   | 15,715,768                             | 4,046,703                                   | 16,465,427                                |
| Arrendamiento de terreno                                 |            | 80,770                                      | 319,537                                | 80,427                                      | 312,388                                   |
| Arrendamiento de ductos                                  |            | 67,453                                      | 266,868                                | 65,603                                      | 262,049                                   |
| Arrendamiento de estacionamientos                        |            | 18,180                                      | 72,860                                 | 10,850                                      | 47,495                                    |
| Cuotas de mantenimiento                                  | B/.        | 335,552                                     | 1,323,102                              | 340,336                                     | 1,384,137                                 |
| <b>Total de ingresos</b>                                 |            | <b>4,542,350</b>                            | <b>17,698,135</b>                      | <b>4,543,919</b>                            | <b>18,471,496</b>                         |
| <b>Gastos</b>  |            |   |  |   |   |
| Gastos generales y administrativos                       | 13         | (423,710)                                   | (1,678,512)                            | (703,703)                                   | (1,964,158)                               |
| Depreciación y amortización                              | 6 y 7      | (53,170)                                    | (213,599)                              | (54,247)                                    | (216,056)                                 |
| <b>Total de gastos</b>                                   |            | <b>(476,880)</b>                            | <b>(1,892,111)</b>                     | <b>(757,950)</b>                            | <b>(2,180,214)</b>                        |
| <b>Utilidad en operaciones</b>                           |            | <b>4,065,470</b>                            | <b>15,806,024</b>                      | <b>3,785,969</b>                            | <b>16,291,282</b>                         |
| <b>Otros ingresos (egresos)</b>                          |            |   |  |   |   |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 8          | 4,768,277                                   | 4,768,277                              | (2,068,536)                                 | (2,068,536)                               |
| Otros ingresos   |            | 40,605                                      | 316,023                                | 53,066                                      | 245,261                                   |
| Intereses ganados  | 4          | 517   | 2,003                                  | 853   | 5,151                                     |
| Gastos financieros                                       | 6, 10 y 11 | (640,291)                                   | (2,138,993)                            | (465,515)                                   | (1,978,451)                               |
| <b>Total de otros ingresos</b>                           |            | <b>4,169,108</b>                            | <b>2,947,310</b>                       | <b>(2,480,132)</b>                          | <b>(3,796,575)</b>                        |
| <b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>         |            | <b>8,234,578</b>                            | <b>18,753,334</b>                      | <b>1,305,837</b>                            | <b>12,494,707</b>                         |
| <b>Impuesto sobre la renta</b>                           | 14         | -   | -                                      | -   | -   |
| <b>Utilidad neta</b>                                     |            | <b>8,234,578</b>                            | <b>18,753,334</b>                      | <b>1,305,837</b>                            | <b>12,494,707</b>                         |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Representante Legal



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

Estado de cambios en el patrimonio  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (No auditado- Interino)

|   | Notas  | Acciones<br>comunes | Utilidades<br>acumuladas | Total de<br>patrimonio |
|---|--------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2020        | B/.    | 10,000              | 133,186,318              | 133,196,318            |
| Dividendos distribuidos                 |        | -                   | (11,980,000)             | (11,980,000)           |
| Utilidad neta                           |        | -                   | 12,494,707               | 12,494,707             |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021        | 12     | 10,000              | 133,701,025              | 133,711,025            |
| <b>Utilidad neta</b>                    |        | -                   | <b>18,753,334</b>        | <b>18,753,334</b>      |
| <b>Dividendos distribuidos</b>          |        | -                   | <b>(11,792,000)</b>      | <b>(11,792,000)</b>    |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | 12 B/. | <b>10,000</b>       | <b>140,662,359</b>       | <b>140,672,359</b>     |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

  
 Representante Legal

  
 CPA



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

Estado de flujos de efectivo  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (No auditado- Interino)

|   | Notas | Diciembre 2022      | Diciembre 2021      |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>          |       |                     |                     |
| Utilidad neta   | B/.   | 18,753,334          | 12,494,707          |
| Ajustes por:  |       |                     |                     |
| Depreciación y amortización   | 6 y 7 | 213,599             | 216,056             |
| Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión              | 8     | (4,768,277)         | 2,068,536           |
|   |       | <u>14,198,656</u>   | <u>14,779,299</u>   |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>             |       |                     |                     |
| Alquileres por cobrar   |       | 233,419             | 54,237              |
| Acuerdos y convenios por cobrar                                     |       | -                   | 26,707              |
| Anticipo a Proveedores  |       | 7,867               | (8,813)             |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado                           |       | 212,562             | (212,562)           |
| Depositos dados en garantía   |       | 570                 | 5,122               |
| Cuentas por pagar - proveedores                                     |       | (208,548)           | 209,042             |
| Adelanto recibidos por alquileres                                   |       | 265,672             | 57,764              |
| Impuestos y otros pasivos por pagar                                 |       | 124,884             | 107,695             |
| Depósito en garantía, alquileres                                    |       | 55,370              | (48,478)            |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>      |       | <u>14,890,452</u>   | <u>14,970,013</u>   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>          |       |                     |                     |
| Adquisición de activos fijos  |       | 22,335              | (34,665)            |
| Propiedades de Inversión  | 8     | (102,478)           | (115,239)           |
|   |       | <u>(80,143)</u>     | <u>(149,904)</u>    |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>     |       |                     |                     |
| Sobregiros bancarios  |       | (450,129)           | 269,808             |
| Arrendamientos de corto y largo plazo                               |       | (8,440)             | (6,920)             |
| Saldos entre compañías relacionadas                                 |       | 89,029              | (305,618)           |
| Bono por pagar  |       | (2,705,037)         | (2,705,037)         |
| Dividendos pagados  |       | (11,792,000)        | (11,980,000)        |
| <b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b> |       | <u>(14,866,577)</u> | <u>(14,727,767)</u> |
| (Disminución) Aumento neto de efectivo                              |       | (56,268)            | 92,342              |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año                           |       | 538,512             | 446,170             |
| Efectivo y equivalentes al final del año                            | 4 B/. | <u>482,244</u>      | <u>538,512</u>      |

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.



Representante Legal

  
CPA

Notas a los estados financieros

**31 de diciembre de 2022**

## **1. Organización y operaciones**

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

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

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

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

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

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

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros 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.



**Representante Legal**

  
CPA

### **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.

### **Reclasificación**

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros 2021 han sido reclasificados para hacerlas comparativos con su presentación del 2022. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

### **Uso de estimaciones**

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

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

### **Activos financieros**

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

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

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

#### **Alquileres por cobrar**

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



**Representante Legal**





Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

Propiedades de inversión

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

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

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

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

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

### **Adelantos recibidos por alquileres**

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

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

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

### **Activos por derechos de uso**

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

### **Distribución de dividendos**

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

### **Reconocimiento de ingresos**

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

### **Medición del valor razonable**

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

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



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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

#### Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas 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 2022:

- Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes.
- Modificaciones de la NIC 1 y a la Declaración de prácticas de las NIIF 2 Divulgación de las políticas contables.
- Modificaciones de la NIC 8 Definición de estimaciones contables.
- Modificaciones de la NIC 12 Impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos derivados de una sola transacción.
- NIC 16 Propiedad, planta y equipo (modificaciones ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 Provisiones y contingencias (modificaciones costo de cumplimiento de un contrato oneroso).
- NIIF 3 Combinaciones de negocios (modificaciones).
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su Asociado o Joint Venture.

Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020.

- NIIF 1 Aplicación de NIIF por primera vez (cuando una subsidiaria adopta la NIIF por primera vez).
- NIIF 16 Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento).

  
Representante Legal



- NIIF 9 Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

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

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

|  | diciembre<br>2022 | diciembre<br>2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Caja menuda                                    | 700               | 700               |
| Scotia Panama Trust Company S.A. - Fideicomiso | 309,766           | 489,993           |
| MMG Bank                                       | 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             |
|  | <u>482,244</u>    | <u>538,512</u>    |

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, la compañía mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.30%.

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.2,003 (Al 31 de diciembre de 2021 B/.5,144).

#### 5. Alquileres por cobrar, neto

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

|                        | diciembre<br>2022 | diciembre<br>2021 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Corriente, 1 a 30 días | 146,274           | 154,480           |
| De 31 a 90 días        | 1,605             | 27,957            |
| Más de 90 días         | 58,215            | 257,076           |
|                        | <u>206,094</u>    | <u>439,513</u>    |

  
Representante Legal



## 6. Activos por derecho de uso, neto

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

| <b>Costo:</b>                | <b>diciembre<br/>2022</b> | <b>diciembre<br/>2021</b> |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Saldo neto al inicio del año | 5,025,844                 | 5,197,180                 |
| Gasto del año                | <u>(171,336)</u>          | <u>(171,336)</u>          |
| Saldo neto                   | <u><b>4,854,508</b></u>   | <u><b>5,025,844</b></u>   |

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

En el registro del activo por derecho de uso se incluye el saldo que se mantenía al 1 de enero del 2019 con la Universidad de Panamá por B/.4,282,182 según acuerdo mencionado a continuación:

### Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato.

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

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

## Pasivos por arrendamiento financieros

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

| <b>Costo:</b>                | <b>diciembre<br/>2022</b> | <b>diciembre<br/>2021</b> |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Saldo neto al inicio del año | 1,239,229                 | 1,246,149                 |
| Pagos realizados             | <u>(8,440)</u>            | <u>(6,920)</u>            |
| Saldo neto                   | <u><b>1,230,789</b></u>   | <u><b>1,239,229</b></u>   |

  
Representante Legal

  
CPA



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

|  | <u>diciembre 2022</u>  |                         |            |                         |                      |          |
|--|------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|----------------------|----------|
|  | Mobiliario<br>y equipo | Equipo<br>de<br>cómputo | Maquinaria | Equipo de<br>transporte | Mejoras<br>(Oficina) | Total    |
| <b>Costo</b>                                 |                        |                         |            |                         |                      |          |
| Al inicio del año                            | 90,877                 | 15,547                  | 226,183    | 34,560                  | 192,044              | 559,211  |
| Adiciones                                    | 1,349                  | 2,940                   | -          | -                       | -                    | 4,289    |
| Descarte                                     | (27,075)               | (4,653)                 | -          | -                       | -                    | (31,728) |
| Al final del año                             | 65,151                 | 13,834                  | 226,183    | 34,560                  | 192,044              | 531,772  |
| <b>Depreciación y amortización acumulada</b> |                        |                         |            |                         |                      |          |
| Al inicio del año                            | 56,865                 | 11,826                  | 156,262    | 33,387                  | 115,784              | 374,124  |
| Gastos del año                               | 3,786                  | 1,428                   | 22,014     | 1,173                   | 13,862               | 42,263   |
| Descarte                                     | (451)                  | (4,653)                 | -          | -                       | -                    | (5,104)  |
| Al final del año                             | 60,200                 | 8,601                   | 178,276    | 34,560                  | 129,646              | 411,283  |
|  | 4,951                  | 5,233                   | 47,907     | -                       | 62,398               | 120,489  |

|  | <u>diciembre 2021</u>  |                         |            |                         |                      |         |
|--|------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|----------------------|---------|
|  | Mobiliario<br>y equipo | Equipo<br>de<br>cómputo | Maquinaria | Equipo de<br>transporte | Mejoras<br>(Oficina) | Total   |
| <b>Costo</b>                                 |                        |                         |            |                         |                      |         |
| 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 |
| <b>Depreciación y amortización acumulada</b> |                        |                         |            |                         |                      |         |
| Al inicio del año                            | 50,761                 | 10,712                  | 133,905    | 32,107                  | 101,918              | 329,403 |
| Gastos 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 |

**8. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa CBRE, Inc., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2022.

  
**Representante Legal**



|                              | diciembre<br>2022  | diciembre<br>2021  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año      | 170,171,482        | 172,124,779        |
| Adiciones y ajustes          | 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> |

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

| Costo según<br>libros | Valor de los<br>Avalúos y otros | Cambio en el<br>valor razonable |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 69,125,376            | 175,042,237                     | 105,916,861                     |

#### 9. Saldos y transacciones 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<br>2022 | diciembre<br>2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>              |                   |                   |
| 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            |
| Vicons Construction Corporation, S.A.          | -                 | 74                |
|  | <u>230,000</u>    | <u>319,074</u>    |
| <b><u>Cuentas por pagar:</u></b>               |                   |                   |
| 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>  |
| <b><u>Bonos por pagar:</u></b>                 |                   |                   |
| Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. | <u>4,946,000</u>  | <u>4,946,000</u>  |
| <b><u>Intereses por pagar:</u></b>             |                   |                   |
| Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. | <u>151,677</u>    | <u>-</u>          |

  
**Representante Legal**





|  | diciembre<br>2022 | diciembre<br>2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b><u>Transacciones:</u></b>           |                   |                   |
| Ingresos - Arrendamientos              | 18,000            | 18,000            |
| Otros Ingresos                         | 17,151            | 55,587            |
| Gastos – Reparaciones y mantenimientos | 16,565            | 76,827            |
| Gastos de alquiler de equipos          | -                 | 8,400             |
| Gastos financieros                     | 601,763           | 601,763           |
| Dividendos distribuidos                | 11,792,000        | 11,980,000        |

#### 10. Sobregiros bancarios

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

|  | diciembre<br>2022 | diciembre<br>2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% anual. | 445,462           | 895,591           |
| MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual.           | -                 | -                 |
|  | 445,462           | 895,591           |

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía había pagado intereses por la suma de B/.6,377 (diciembre 2021: B/.8,148).

#### 11. Bonos por pagar

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

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

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

### **Respaldos y Garantías**

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

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 (diciembre 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 de 23 de diciembre de 2019, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 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.



Representante Legal



| <b>Bonos corporativos Rotativos</b> | <b>Serie A</b>  |
|-------------------------------------|---|
| Monto al 31 de diciembre de 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%.<br><br>(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) |
| 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 sub-arrendamiento 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.)



**Representante Legal**



### 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 ha realizado pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/. 1,432,711 (diciembre 2021: B/.1,269,803) y durante el año 2022 ha realizado abonos a capital por la de B/.2,705,037.

### 12. Acciones comunes

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

### 13. Gastos Generales y Administrativos

|                               |     | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|-------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Servicios de Administración   | B/. | 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               |     | 64,007         | 99,077         |
| Electricidad                  |     | 55,704         | 45,611         |
| Comisiones                    |     | 41,536         | 152,489        |
| Servicios profesionales       |     | 41,428         | 44,272         |
| Otros gastos                  |     | 39,331         | 30,645         |
| Comisiones y cargos bancarios |     | 33,485         | 33,787         |
| Alquileres                    |     | 28,356         | 9,079          |
| Agua                          |     | 16,428         | 14,385         |
| Combustible                   |     | 15,081         | 9,145          |
| Letrero y señalización        |     | 7,993          | 8,578          |
| Teléfono e internet           |     | 7,719          | 8,066          |
| Uniformes                     |     | 5,167          | 4,091          |
| Útiles de oficina             |     | 4,965          | 7,798          |
| Legales, notariales           |     | 4,669          | 5,911          |

Continúa...



Representante Legal

  
CPA



**...Continuación**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Impuestos                     | 2,106            | 3,216            |
| Donaciones                    | 1,800            | 4,400            |
| Acarreo y transporte          | 1,532            | 186              |
| Provisión cuentas incobrables | -                | 146,988          |
| B/.                           | <u>1,678,512</u> | <u>1,964,158</u> |

#### 14. Impuestos sobre la renta

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

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

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

  
Representante Legal





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

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

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

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



**Representante Legal**



## 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 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 31 de 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.

  
Representante Legal

  
CPA



- 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. Litigios**

### **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.



**Representante Legal**



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.

**17. Administración del riesgo financiero**

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

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

**Riesgo de 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.

**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.

  
**Representante Legal**





## **Scotia Panama Trust Company, S.A.**

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

**Scotiabank®**

Panamá, 7 de febrero de 2023

Señores

### **SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

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

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

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta USD100,000,000.00 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 31 de diciembre de 2022:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD28,510,308.05.
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
  - La suma de USD309,766.16, depositada en una cuenta de ahorros en The Bank of Nova Scotia.
  - Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento, que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.
  - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999.97, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
  - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD22,850,555.52, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

## Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá



Tel.: (507) 297-5200

- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas
  - Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.
- (c) Los bienes y/o derechos anteriormente descritos, garantizan la serie A de los bonos, cuyo vencimiento es el 6 de febrero de 2025.
- (d) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitidos.
- (e) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, indica que el emisor debe mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x, la cual se mide semestralmente. La última medición de esta cobertura se realizó al cierre del 30 de junio de 2022, reflejando que la Cobertura de Servicio de Deuda del emisor era de 4.29x.
- (f) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, también señala que el emisor debe mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, la cual se mide semestralmente. La última medición de esta relación se realizó al cierre del 30 de junio de 2022, reflejando que la Relación de Deuda a Valor era de 18%.
- (g) El ratio que resulta de dividir el total del patrimonio administrado entre el monto en circulación de los bonos es de 1.43. A continuación, se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:

| Activos                                    | Monto                   |
|--|-------------------------|
| Cuenta de ahorros                          | USD 309,766.16          |
| Primera hipoteca y anticresis sobre fincas | 40,575,555.49           |
| <b>Patrimonio del fideicomiso</b>          | <b>USD40,885,321.65</b> |
| Saldo insoluto de los bonos en circulación | USD28,510,308.05        |
| <b>Ratio *</b>                             | <b>1.43</b>             |

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

**Scotia Panama Trust Company, S.A.**

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200


**Scotiabank®**

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 7 de febrero de 2023.

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

  
Digitally signed by  
s6033849  
Date:  
2023.02.07  
16:41:43 -05'00'

Christy López  
CL/ec

  
Digitally signed by  
Edgar Coronado  
Date: 2023.02.07  
16:34:11 -05'00'

Edgar Coronado