FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre del 2018

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, según resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013
NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR:	Teléfono +507 263 4400
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Ave. Samuel Lewis Torre Banistmo, Piso 20
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	sony@vicsons.com

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

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 Nº 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 Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá, teléfono +507 263-4400. El apartado postal del Emisor es 0816-01-659, Panamá, Rep. De Panamá. La duración de la sociedad es perpetua.

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

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

2007:

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

2009:

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

2010:

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

2011:

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

2012:

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

2013:

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

2014:

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

2015:

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

2016:

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

2017:

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

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

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2018 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2018
Pasivos	
Pasivos Corrientes:	
Sobregiros bancarios	369,065
Préstamos bancarios por pagar	2,705,037
Cuentas por pagar – proveedores	208,445
Adelantos recibidos por alquileres	192,698
Impuestos y otros pasivos por pagar	100,975
Total Pasivos Corrientes	3,576,220
Pasivos No Corrientes:	
Préstamos bancarios por pagar	36,518,000
Depósitos en garantía – clientes	1,583,165
Cuentas por pagar compañía relacionada	3,830,208
Bonos por pagar	4,946,000
Total Pasivos No Corrientes	46,877,373
Total de Pasivos	50,453,593
Patrimonio	
Acciones comunes	10,000
Ganancias acumuladas	130,581,164
Total de Patrimonio	130,591,164
Total de Pasivos y Patrimonio	**181,044,757**

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2018, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas.

	2018	**2017**
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% (antes 3.4%) esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo es por 5 años. Renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	17,134,166	19,175,000

The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR (30 días) + 3.15% (antes 3.4%) con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, Renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros	22,088,871	24,302,778
	39,223,037	43,477,778
Menos: porción corriente	2,705,037	5,910,370
Porción no corriente	36,518,000	37,567,408

El 30 de junio de 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). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

Los "Derechos Cedidos" son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

Durante el año 2017 se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

En mayo 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó la disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.4%.

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

Préstamo 1:

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

Préstamo 2:

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

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

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

1) Junta Directiva

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

Los nombres y direcciones de los actuales Directores de la sociedad son los siguientes: Salomon Victor Hanono Wiznitzer, Alejandro Hanono Wiznitzer y Margie de Hanono., todos con domicilio en la Torre Banistmo, 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.

C. 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 la empresa promotora 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/. 14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,350.

- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Parque Sur, es un proyecto multiuso donde se construyen 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

Equipo de profesionales conformado por arquitectos e ingenieros, quienes diseñarán sus edificios de acuerdo a sus requerimientos.

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 compite

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 m^2 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 hacen el aproximadamente 26% de los ingresos totales 2018.

3) Restricciones Monetarias

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

4) Litigios legales

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

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

Mediante Auto No.411-2017 se accede a la Solicitud de Prórroga por un término que no exceda de los dos (2) meses, según lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley No.67 del 14 de noviembre de 2008.

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

La decisión antes descrita, se encuentra en etapa de notificar a la Fiscalía de Cuentas.

La compañía ha dado los lineamientos necesarios para responder con todas las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía frente al litigio en referencia.

Al emitirse el Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019 que ordena el archivo de la investigación patrimonial, el único recurso con que cuenta el Fiscal General de Cuentas, dentro de la jurisdicción patrimonial, es el de Reconsideración donde las posibilidades de que tenga éxito son estimadas como remotas.

II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE DECLARE NULO EL CONTRATO NO.2006-72 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.
Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b, c, d, f, g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décima novena, vigésima cuarta, celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No.17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la Universidad de Panamá.

El día 11 de diciembre del 2017, se remite el expediente a la procuraduría de la administración para notificación del bastanteo de poder de Morgan & Morgan como apoderados judiciales de la compañía, y para oposición a los recursos de apelación interpuestos por la compañía.

Al conocer las apelaciones antes descritas, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia a través de resolución de 21 de junio de 2018 dispuso revocar la resolución judicial que admitía la demanda y en su defecto, declaró la no admisión de la demanda con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad.

La compañía promovió en su momento las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía y como resultado de ello se logró el archivo de la presente demanda.

En virtud que el proceso se encuentra archivado no es probable que a futuro se promueva otra acción judicial en la esfera de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia que ponga en peligro el mencionado contrato de arrendamiento.

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.

D. Estructura organizativa

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

E. 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 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.

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 contraincendio 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 repellado, 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 rerforzado 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 repellados y verjas de acero inoxidable, con 2.10 metros de altura.

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

Garita de Control:
Garita de seguridad, dos plantas y un 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 repellados 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.

<u>EDIFICIOS:</u>

Edificio Flex 1 (C-02):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 6,658.75 m2 en planta baja y 1,236.66 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio

con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 2 (C-01):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,945 m2 en planta baja y 519.58 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 3 (C-07- C11) :
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,986.95m2 en planta baja y 1,258.64 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 4 (C-05):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,305.08 m2 en planta baja y 392.33 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 5 y 6 (C-08 y C-12):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,125.16m2 en planta baja y 922.62 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Flex 7 (C-14):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,780.40 m2 en planta baja y 1,167.87 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C-06 y C-10:
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 10,182.73 m2 en planta baja y 2,806.42 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C-15:
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 5,114.25 m2 en planta baja y 306.42 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C13-18:
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,762.87 m2 en planta baja y 1,167.80 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C-22:
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 3,257.95 m2 en planta baja y 220.70 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Flex 89 (C16- C17):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,536.93 m2 en planta baja y 539.60 m2 mezzanine. Fundaciones de Hormigon reforzado. Losa sobre tierra de hormigon reforzado. Paredes perimetrales de hormigon a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwish de poliurethano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de suppression de incendio, Sistema de deteccion de humos, plomeria y electricidad general.

Flex 10 (C23- C26):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 46,997.19 m2 en planta baja y 4,106.33 m2 mezzanine. Fundaciones de Hormigon reforzado. Losa sobre tierra de hormigon reforzado. Paredes perimetrales de hormigon a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwish de poliurethano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de suppression de incendio, Sistema de deteccion de humos, plomeria y electricidad general.

Flex 11 (C-04):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,372.39 m2 en planta baja y 928.72 m2 mezanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing Seam cal 25 prelacado con aislante de espuma en área de bodega y techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de

40kg/m3 en Oficinas. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Flex 12 (C-21):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,132.02 m2 en planta baja y 540.46 m2 mezanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m3. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Edificio C-03 (Lote C-03):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 1,905.12 m2 en planta baja y 918.26 m2 mezanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m3. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Edificio Locales Comerciales (Lotes G-01, T-02 y SV-01):
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 466.18 m2 (314.45 m2 de área cerrada y 151.73 m2 de área abierta). Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Cerramientos con paredes de bloques y ventanas de aluminio y vidrio. Estructura principal de acero soldado. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m3. Sistema de alarma contra incendio, sistema de detección de humo, plomería y electricidad general

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

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

G. Información sobre tendencias

1) Tendencias macroeconómicas

Subject Descriptor	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gross domestic product, constant prices	40.177	42.025	44.883	47.576	50.192	52.953	55.865
Gross domestic product, constant prices	5.357	4.6	6.8	6	5.5	5.5	5.5
Gross domestic product, current prices	61.838	66.031	72.215	78.304	84.365	90.825	97.778
Gross domestic product, current prices	61.838	66.031	72.215	78.304	84.365	90.825	97.778
Gross domestic product, current prices	104.113	111.432	121.545	131.294	141.094	151.623	163.051
Gross domestic product, deflator	153.915	157.123	160.897	164.588	168.084	171.52	175.024
Gross domestic product per capita, constant prices	9,803.71	10,105.14	10,638.73	11,119.72	11,501.28	11,895.94	12,304.13
Gross domestic product per capita, constant prices	23,091.65	23,801.63	25,058.47	26,191.39	27,090.12	28,019.68	28,981.14
Gross domestic product per capita, current prices	15,089.35	15,877.48	17,117.38	18,301.70	19,331.78	20,403.94	21,535.16
Gross domestic product per capita, current prices	15,089.35	15,877.48	17,117.38	18,301.70	19,331.78	20,403.94	21,535.16
Gross domestic product per capita, current prices	25,405.07	26,794.36	28,810.16	30,686.83	32,330.75	34,062.30	35,911.38
Gross domestic product based on purchasing-power-parity (PPP) share of world total	0.082	0.082	0.085	0.087	0.089	0.09	0.092
Implied PPP conversion rate	0.594	0.593	0.594	0.596	0.598	0.599	0.6
Total investment	43.806	43.501	42.522	41.95	41.431	41.02	40.369
Gross national savings	38.896	36.505	36.463	37.103	36.88	36.234	35.254

(*) Fuente: International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2018.
https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2018/02/weodata/weorept.aspx?sy=2017&ey=2023&scsm=1&ssd=1&sort=country&ds=.&br=1&pr1.x=54&pr1.y=9&c=283&s=NGDP_R%2CNGDP_RPCH%2CNGDP%2CNGDPD%2CPPPGDP%2CNGDP_D%2CNGDPRPC%2CNGDPRPPPPC%2CNGDPPC%2CNGDPDPC%2CPPPPC%2CPPPSH%2CPPPEX%2CNID_NGDP%2CNGSD_NGDP&grp=0&a=

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 2018, el Emisor cuenta con un total de activos de $181,044,757. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2018, los Estados Financieros Auditados del Emisor muestran una disminución del 1.13% o un total de $ 2,072,206 en activos respecto al 31 de diciembre de 2017. Dicha disminución en los Activos totales se debe principalmente a la disminución del efectivo y equivalentes de efectivo en un 69.16% o un total de B/. 808,671 respecto a diciembre 2017, así como también, a la disminución de la Propiedad de Inversión

en un 0.75% o un total de B/. 1,319,078 respecto a diciembre 2017 esto debido a los avalúos realizados durante el año 2018; entre otras variaciones.

Al 31 de diciembre 2018 el Emisor cuenta con un total $360,558 en la cuenta de efectivo y equivalente de efectivo y un total de $217,958 en cuentas por cobrar. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de $578,516 entre efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de $208,445.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2018 el Emisor contaba con un capital pagado de $10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de $130,591,164. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de $130,581,164; esta utilidad está compuesto primordialmente por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La empresa cuenta con deuda financiera por la suma total de $44,538,102, por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.34 al 31 de diciembre de 2018, presentando una disminución del 10.52% respecto cierre del año anterior que era de 0.38 al 31 de diciembre de 2017.

C. Resultados de las Operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos que asciende para el 31 diciembre de 2018 a $16,488,414 respecto al 31 de diciembre de 2017 que fue de $15,627,559, esto sin incluir las cuotas de mantenimiento cobradas; su ganancia neta contable antes de impuestos que asciende a la suma total de $11,115,138 para el 31 de diciembre de 2018 (2017- $11,034,174) . Producto de los avalúos realizados, al 31 de diciembre de 2018 se dieron cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por la suma de B/.1,762,228 disminuyendo el valor de las propiedades; al 31 de diciembre de 2017 los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión fueron por la suma de B/.331,215 también disminuyendo el valor de la propiedad. El incremento porcentual entre 2018 y 2017 de la ganancia financiera fue del 0.73%.

D. Análisis de las perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiendo el parque de logística con la idea de arrendar locales a empresas con necesidad de espacios para oficinas como también para centros de distribución y logística.

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

A. Identidad

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: Torre Banistmo, 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 Presidente Ejecutivo y Presidente de la Junta Directiva de Parque Industrial y Corporativo Sur, empresa de desarrollo de Parque Logístico. Es Presidente Ejecutivo de Empresas Vicsons; Miembro del Comité Directivo de ASSA Compañía de Seguros como Tesorero; Director como Tesorero en Banco La Hipotecaria. Es Director Ejecutivo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971
Domicilio comercial: Torre Banistmo, 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; Presidente Ejecutivo en Hidrotenencias, S.A.; Director en Liberty Technologies, S.A.

Margie de Hanono. - TESORERO
Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 06 de Julio de 1973
Domicilio comercial: Torre Banistmo, 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 en Calle 53, PH MMG Tower, Piso No.16, calle 53, Marbella teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá.

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. es la firma BAKER TILLY PANAMÁ, una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con oficinas en El Dorado, Calle Miguel Brostella, Plaza Comercial Camino de Cruces, Piso 6, Oficina No. 606, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-00545, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono +507 310-0950, presta al Emisor los servicios de auditoría, efectuó todas las pruebas de auditoría que normalmente se practican, con base en Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, adoptada por la Junta Técnica de Contabilidad de Comercio e Industrias, aplicadas a las cuentas de los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. y sus registros de contabilidad de los períodos concluidos en los años 2016, 2017 y 2018. El socio encargado es el señor Gabriel Holness con correo electrónico gholness@bakertillypanama.com.

El Emisor no cuenta con auditores internos. La preparación de los Estados Financieros Interinos lo realiza la Contadora Pública autorizada Lic. Jovana I. 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 la Directiva

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico para la duración de los cargos de los directores y dignatarios.

El emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités.

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 PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control

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%

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

Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

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. Persona controladora

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.

D. Cambios en el control accionario

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la empresa.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	diciembre 2018	diciembre 2017
Cuentas por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	3,830,208	3,740,208
Intereses por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.		151,677

Bonos por pagar:

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

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
Transacciones:		
Ingresos – Arrendamiento de Local	18,000	-
Gastos - Servicios profesionales	14,087	225,000
Gastos financieros	601,764	601,764

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.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor no será responsable por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y su modificaciones y Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la Emisión.

1) Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital

Según el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el

comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

2) Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

De conformidad con el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor, a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2018, 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

El Emisor no cuenta con una política de dividendos definida. Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

2. Títulos de Deuda

Consisten en la oferta pública de bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones. La Emisión de Bonos del Emisor será por un valor nominal total de hasta cincuenta millones de Dólares (US$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta.

A la fecha de este informe de actualización se ha emitido la siguiente Serie:

Serie: Serie A
Monto: US$4,946,000.00
Fecha de Vencimiento: jueves 30 de JUNIO del 2039
Pago de capital: Al vencimiento
Tasa de interés: Tasa de interés fija de 12% anual
Base de cálculo: Días reales / 360

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital Accionario

De acuerdo al Pacto Social, el capital social del Emisor será dividido en quinientas acciones comunes sin valor nominal. Cada acción tendrá derecho a un voto.

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

2. Títulos de participación

No Aplica

3. Títulos de deuda

La Emisión de Bonos del Emisor será por un valor nominal total de hasta cincuenta millones de Dólares (US$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, dichos Bonos podrán ser emitidos en una o más series. Además, esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, bajo la Resolución SMV No. 480-13 de 21 de noviembre de 2013.

Se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., al menos dos (2) días hábiles de antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, la Serie(s) a ser ofrecida(s), la Tasa de Interés, el monto de Serie, la Fecha de Oferta, y la Fecha de Vencimiento.

Los accionistas del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente de los Bonos. Igualmente, no tienen restricción alguna para la compra de los Bonos. No existen circunstancias específicas de la Emisión que puedan menoscabar la liquidez de los valores. No existe limitación de los derechos de los Bonos en cualquier otra obligación o contrato del Emisor.

C. Información de Mercado

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 480-13 de 21 de noviembre de 2013.

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 2018	Año TERMINADO AL 31 DIC 2017	Año TERMINADO AL 31 DIC 2016	Año TERMINADO AL 31 DIC 2015
Ventas o Ingresos totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	**18,193,033**	17,162,262	14,789,903	11,474,792
Margen Operativo (Sin incluir gasto de depreciación)	**14,483,430**	13,152,005	10,688,741	7,521,319
Gastos Generales y Administrativos	**2,004,984**	2,475,554	2,631,880	2,598,468
Utilidad o Pérdida Neta después de impuesto sobre la renta (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	**11,115,138**	11,034,174	65,456,987	10,154,035
Acciones emitidas y en circulación	**500**	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (incluye ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión)	**22,230**	22,068	130,914	20,308
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)	**25,755**	22,731	17,489	20,308
Depreciación y Amortización	**52,862**	52,432	46,140	38,682
Utilidades o pérdidas no recurrentes (cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	**(1,762,228)**	(331,215)	56,712,258	-

BALANCE GENERAL	Año TERMINADO AL 31 DIC 2018	Año TERMINADO AL 31 DIC 2017	Año TERMINADO AL 31 DIC 2016	Año TERMINADO AL 31 DIC 2015
Activo Circulante	**856,036**	1,379,401	2,536,386	7,079,966
Activos Totales	**181,044,757**	183,116,963	183,196,006	125,353,666
Pasivo Circulante	**3,576,220**	6,687,486	6,409,192	7,815,103
Deuda a Largo Plazo	**46,877,373**	48,332,545	53,634,056	55,042,792
Acciones Preferidas	----------	----------	----------	----------
Capital Pagado	**10,000**	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	**130,581,164**	128,086,932	123,142,758	62,485,771
Patrimonio Total	**130,591,164**	128,096,932	123,152,758	62,495,771
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	**17,242**	12,180	9,600	640
Deuda Total/Patrimonio	**0.39**	0.43	0.49	1.01
Capital de Trabajo (AC-PC)	**(2,720,184)**	(5,308,085)	(3,872,806)	(735,137)
Razón Corriente (AC/PC)	**0.24**	0.21	0.40	0.91
Utilidad Operativa/Gastos financieros	**4.45**	4.02	3.25	2.17

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

Cuestionario

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes.

	Contenido mínimo
1.	¿Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Se han 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 Sur. Y 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.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. La Junta Directiva de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. supervisa toda la operación de la empresa.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No hay un criterio específico
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. No hay criterio específico
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. No hay reglas
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria. Parque Sur no tiene Comisiones. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Actualmente Prima SII, S.A. tiene por ejemplo Comité de Ética y Cumplimiento y Comité de Auditoría
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. No hay procedimiento escrito, pero sí actas que reflejan las tomas de decisión de cuestiones de importancia
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. No hay procedimiento escrito pero todo director o dignatario puede recabar y obtener información que requiera del emisor
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Se adoptó el código de conducta de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y este está publicado en su página web de www.primasii.com. Tiene ámbito de aplicación a todos los profesionales que contratan con PRIMA S.I.I., S.A., así como su Junta Directiva. De igual forma, involucra a las actuaciones que interesados soliciten se desarrollen en relación a toda y cada una de las actividades propias de PRIMA S.I.I., S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria auto administrada.

	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No hay una política escrita, pero sirven de guía lo que indican las normas y acuerdos que indican que se deben divulgar los hechos de importancia y relevancia a los accionistas y terceros
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No existen reglas escritas
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No hay políticas y procedimientos escritos
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No hay personal en Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. salvo la Junta Directiva misma.
	e. Control razonable del riesgo. No hay reglas escritas para la sociedad. Las que indique Prima SII, S.A. en materia de riesgos
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Hay registros de contabilidad apropiados que reflejan razonablemente la posición financiera de la empresa. Se cuenta con estados financieros auditados anuales y estados financieros interinos no auditados trimestrales refrendados por un contador público autorizado.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. No hay reglas escritas, pero si se toman medidas de protección
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA, la sociedad está registrada como emisora de bono corporativo
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. No hay reglas escritas, pero la junta directiva supervisa las actividades de la organización
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. No hay reglas escritas particulares para Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., pero sí se ha adoptado el Código de Conducta de Prima SII, S.A. donde habla por ejemplo que "Quedará prohibido utilizar con fines de provecho propio, parientes o terceros, la información o datos reservados conocidos por razón de su cargo"

	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 3 MIEMBROS
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 0 MIEMBRO
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 0 MIEMBRO
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Se suministra la información al público inversionista cuando son hechos de importancia y relevancia
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Se suministra la información al público inversionista cuando son hechos de importancia y relevancia
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sirve de guía el pacto social de la sociedad
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con un Comité de Auditoría
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Ética y Cumplimiento.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No hay este Comité
	d. Otros: No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Inversiones.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?

	a. Comité de Auditoria No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Auditoría
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Ética y Cumplimiento
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No se cuenta con este comité
	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No cuenta con Comité propio
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No cuenta con Comité propio
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No cuenta con Comité propio

V PARTE
DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realiza mediante;

- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá este informe

El informe fue divulgado en marzo del 2019

Salomon Hanono
Representante Legal

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

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

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (La Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con 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 La Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

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

Baker Tilly Panama Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Asunto Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, formamos una opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.
El valor razonable de las propiedades de inversión con cambios en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 8, La Compañía ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente. Como resultado ha disminuido el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/.1,762,228.	Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por estos expertos. Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país. Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fueran incluidos de manera íntegra en los estados financieros con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 8.

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de representaciones erróneas 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 un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha a menos que la Administración tenga intención de liquidar La Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista de hacerlo.

Responsabilidades 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 representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor 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 valoramos 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.

- Obtenemos 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.

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 los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los responsables de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos 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 tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2019

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 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2018**	**2017**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	**4**	360,558	1,169,229
Alquileres por cobrar	**5**	99,872	51,011
Acuerdos y convenios por cobrar	**6**	111,335	144,134
Anticipos a proveedores		91,387	8,861
Cuentas por cobrar, otras		6,751	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		186,133	6,166
Total de activos corrientes		856,036	1,379,401
Activos no corrientes			
Acuerdos y convenios por cobrar	**6**	4,277,616	4,422,535
Propiedades de inversión	**8**	175,615,984	176,935,062
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	**7**	285,471	333,892
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	**9**	-	34,258
Depósitos en garantía		9,650	11,815
Total de activos no corrientes		180,188,721	181,737,562
Total de activos		**181,044,757**	**183,116,963**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	**11**	369,065	212,545
Préstamos bancarios por pagar	**12**	2,705,037	5,910,370
Cuentas por pagar, proveedores		208,445	50,006
Adelantos recibidos por alquileres		192,698	200,341
Impuestos y otros pasivos por pagar	**10**	100,975	314,224
Total de pasivos corrientes		3,576,220	6,687,486
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**12**	36,518,000	37,567,408
Depósitos en garantía, alquileres		1,583,165	1,520,929
Cuentas por pagar, compañía relacionada	**10**	3,830,208	3,740,208
Bonos por pagar	**10, 13**	4,946,000	4,946,000
Dividendos por pagar		-	558,000
Total de pasivos no corrientes		46,877,373	48,332,545
Total de pasivos		50,453,593	55,020,031
Compromisos	**17**		
Patrimonio			
Acciones de capital	**14**	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		130,581,164	128,086,932
Total de patrimonio		130,591,164	128,096,932
Total de pasivos y patrimonio		**181,044,757**	**183,116,963**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		15,846,078	15,128,649
Arrendamiento de terreno		384,385	267,082
Arrendamiento de ductos		199,036	177,168
Arrendamiento de estacionamiento		58,915	54,660
Total de ingresos		16,488,414	15,627,559
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**10, 15**	(1,796,793)	(2,267,363)
Alquiler de terreno	**17**	(208,191)	(208,191)
Depreciación y amortización	**7**	(52,862)	(52,432)
Total de gastos		(2,057,846)	(2,527,986)
Ganancia en operaciones		14,430,568	13,099,573
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	**8**	(1,762,228)	(331,215)
Otros ingresos		1,702,192	1,532,350
Intereses ganados	**4**	2,427	2,353
Gastos financieros	**10, 11, 12 y 13**	(3,257,821)	(3,268,887)
Total de ingresos (egresos)		(3,315,430)	(2,065,399)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		11,115,138	11,034,174
Impuesto sobre la renta	**16**	-	-
Ganancia neta		**11,115,138**	**11,034,174**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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 2018

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	123,142,758	123,152,758
Dividendos distribuidos	-	(6,090,000)	(6,090,000)
Ganancia del año 2017	-	11,034,174	11,034,174
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos	-	(8,620,906)	(8,620,906)
Ganancia del año 2018	-	11,115,138	11,115,138
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**10,000**	**130,581,164**	**130,591,164**

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 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		11,115,138	11,034,174
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	52,862	52,432
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	8	1,762,228	331,215
		12,930,228	11,417,821
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(48,861)	(24,478)
Acuerdos y convenios por cobrar		177,718	(100,761)
Anticipos a proveedores		(82,526)	(7,743)
Cuentas por cobrar, otras		(6,751)	7,000
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(179,967)	107,651
Depósitos en garantía		2,165	(886)
Cuentas por pagar, proveedores		158,441	(124,222)
Adelantos recibidos por alquileres		(7,643)	23,749
Impuestos y otros pasivos por pagar		(213,249)	(257,481)
Depósitos en garantía, clientes		62,236	90,650
Efectivo provisto por las actividades de operación		12,791,791	11,131,300
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos	7	(4,442)	(27,827)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(443,150)	(3,493,577)
Capitalización de costos de proyectos terminados	9	228,956	3,355,097
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	9	(194,698)	(1,227,576)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(413,334)	(1,393,883)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de sobregiros bancarios		156,520	212,545
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(4,254,741)	(5,486,666)
Efectivo pagado a compañía relacionada		90,000	3,740,208
Dividendos pagados		(9,178,907)	(9,312,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(13,187,128)	(10,845,913)
Disminución neta del efectivo		(808,671)	(1,108,496)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		1,169,229	2,277,725
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	**360,558**	**1,169,229**

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

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá. Bajo el esquema de centro logístico o de forma independiente.

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 de La Compañía están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, 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 de La Compañía fueron aprobados por la Administración para su emisión el día 26 de marzo de 2019.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de preparación

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

Moneda funcional

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

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de La Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado 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 de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo y equivalente de efectivo

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

Alquileres por cobrar

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

Financiamientos

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

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

	Años
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3
Maquinaría	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras - oficina	14

Propiedades de inversión

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

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

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

Costos acumulados de proyectos en desarrollo

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

Adelantos recibidos por alquileres

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

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía 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. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Distribución de dividendos

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

Reconocimiento de ingresos

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

Impuesto sobre la renta

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

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2018.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la compañía.

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros*
  Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes*
  Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas normas

- *NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

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

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2018	2017
Caja menuda	700	700
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	304,356	965,156
Prival Bank, S.A.	-	152,767
The Bank of Nova Scotia	42,256	43,938
MMG Bank Corporation	5,500	-
Banco General, S.A.	4,506	3,372
Banistmo, S.A.	1,688	1,707
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,589
	360,558	1,169,229

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

Al 31 de diciembre, el depósito overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.2,427 (2017: B/.2,353).

5. Alquileres por cobrar

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

6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	2018	2017
Universidad de Panamá	4,282,182	4,386,277
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	106,769	180,392
	4,388,951	4,566,669
Menos: porción corriente	111,335	144,134
	4,277,616	4,422,535

Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,282,182 (2017: B/.4,386,277).

Elektra Noreste

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

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

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

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

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	66,838	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	22,717	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	17,214	-
		106,769	

En diciembre 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

En mayo 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En enero 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

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

2018

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Adiciones	1,655	2,036	-	-	750	4,441
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gastos del año	7,753	1,016	23,880	6,481	13,732	52,862
Al final del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
	24,438	2,243	129,473	12,283	117,034	285,471

2017

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	53,945	10,150	202,917	28,160	188,054	483,226
Adiciones	3,501	-	15,406	6,400	2,520	27,827
Al final del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	19,194	7,318	41,214	9,989	47,014	124,729
Gastos del año	7,716	1,609	23,756	5,807	13,544	52,432
Al final del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
	30,536	1,223	153,353	18,764	130,016	333,892

8. Propiedades de inversión

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	176,935,062	173,772,700
Adiciones al costo	443,150	3,772,565
Cambio en el valor razonable	(1,762,228)	(331,215)
Reconocimiento crédito Universidad de Panamá	-	(278,988)
Saldo al final del año	175,615,984	176,935,062

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Costo de construcción	Valor de los avalúos y Otros	Cambio en el valor razonable
68,285,128	175,615,984	107,330,856

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

Durante el período se dio la incorporación de los locales comerciales por un monto de B/.228,956 al costo, los cuales tienen un valor razonable de B/.344,796.

9. Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene costos acumulados de proyectos en desarrollo, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
Materiales de construcción	-	18,130
Planos arquitectónicos	-	7,537
Estudio de impacto ambiental	-	3,631
Extras de construcción	-	2,460
Estudio de suelo	-	2,000
Permisos varios	-	500
	-	34,258

El movimiento de los costos acumulados de proyectos en desarrollo se muestra a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	34,258	2,161,779
Aumento	194,698	1,227,576
Menos: Capitalización	(228,956)	(3,355,097)
Saldo al final del año	-	34,258

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2018	2017
Cuentas por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	3,830,208	3,740,208
Intereses por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	-	151,677
Bonos por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000

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

	2018	2017
Transacciones:		
Gastos - Servicios profesionales	14,087	225,000
Gastos financieros	601,763	601,763
Arrendamiento de Local	18,000	-

11. Sobregiros bancarios

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

	2018	2017
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual.	369,065	212,545

Al 31 de diciembre de 2018, La Compañía pagó intereses y FECI por la suma de B/.11,590 (2017: B/.10,284).

12. Préstamos bancarios por pagar

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

	2018	2017
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% (antes 3.4%) esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo es por 5 años renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	17,134,166	19,175,000

(Continúa)

(Continuación)

	2018	2017
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR (30 días) + 3.15% (antes 3.4%) con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	22,088,871	24,302,778
	39,223,037	43,477,778
Menos: porción corriente	2,705,037	5,910,370
Porción no corriente	36,518,000	37,567,408

El 30 de junio de 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). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No.1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

Los "Derechos Cedidos" son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

Durante el año 2017 se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

En mayo 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó la disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.4%.

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

Préstamo 1:

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

Préstamo 2:

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

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

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2018, en concepto de intereses y FECI la suma de B/.2,644,467 (2017: B/.2,656,840).

13. Bonos por pagar

En noviembre de 2013, la Compañía Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Durante el mes de mayo de 2014, La Compañía emitió bonos que fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá por la suma de B/.4,946,000, siendo Zarak Capital Corp. el agente de estructuración, Prival Securities Inc., el agente colocador y Prival Bank, S.A., el agente de pago. En septiembre de 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquiere el total de los bonos corporativos emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., por la suma de B/.4,946,000.

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

Respaldos y Garantías

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

Al 31 de diciembre de 2018, La Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,764 (2017: B/.601,764).

14. 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.

15. Gastos generales y administrativos

	2018	2017
Reparación y mantenimiento	487,940	492,821
Servicios de administración	498,088	481,524
Servicios profesionales	97,750	438,030
Seguros	177,289	182,576
Vigilancia y seguridad	168,015	152,971
Comisiones	6,224	104,849
Jardinería	88,935	90,873
Aseo y limpieza	75,149	85,491
Otros gastos	38,636	68,978
Electricidad	56,330	62,370
Legales, notariales	1,981	21,518
Letreros y señalización	16,235	19,185
Agua	16,843	14,653
Alquileres	20,093	10,529
Teléfono e internet	9,958	9,814
Comisiones bancarias	14,049	8,089
Combustible y lubricantes	7,101	7,475
Útiles de oficina	5,553	6,435
Uniforme de personal	5,774	6,268
Acarreo y transporte	589	1,249
Impuestos	1,092	799
Mercadeo y publicidad	119	716
Donaciones	3,050	150
	1,796,793	2,267,363

16. Impuesto sobre la renta

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 2018, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

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

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

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en *el literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

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

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias 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 ejecutivo199 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.

17. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original y de su adenda No. 1 más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,350.

- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

18. Litigio

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

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

Mediante Auto No.411-2017 se accede a la Solicitud de Prórroga por un término que no exceda de los dos (2) meses, según lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley No.67 del 14 de noviembre de 2008.

Una vez agotada la investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicito llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el tribunal de Cuentas mediante Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que le corresponde, es el archivo de la investigación. La decisión antes descrita, se encuentra en etapa de notificar a la Fiscalía de Cuentas.

La compañía ha dado los lineamientos necesarios para responder con todas las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía frente al litigio en referencia.

Al emitirse el Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019 que ordena el archivo de la investigación patrimonial, el único recurso con que cuenta el Fiscal General de Cuentas, dentro de la jurisdicción patrimonial es el de Reconsideración donde las posibilidades de que tenga éxito son estimadas como remotas.

II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE DECLARE NULO EL CONTRATO NO.2006-72 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b, c, d, f, g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décima novena, vigésima cuarta, celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No.17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la Universidad de Panamá.

El día 11 de diciembre del 2017, se remite el expediente a la procuraduría de la administración para notificación del bastanteo de poder de Morgan & Morgan como apoderados judiciales de la compañía, y para oposición a los recursos de apelación interpuestos por la compañía.

Al conocer las apelaciones antes descritas, la sala tercera de la Corte Suprema de Justicia a través de resolución de 21 de junio de 2018, dispuso revocar la resolución judicial que admitía la demanda y en su defecto, declaró la no admisión de la demanda con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad.

La compañía promovió en su momento las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía y como resultado de ello se logro el archivo de la presente demanda.

En virtud que el proceso se encuentra archivado no es probable que a futuro se promueva otra acción judicial en la esfera de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia que ponga en peligro el mencionado contrato de arrendamiento.

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	360,558	360,558	1,169,229	1,169,229
Alquileres por cobrar	99,872	99,872	51,011	51,011
Total	460,430	460,430	1,220,240	1,220,240
Pasivos:				
Sobregiro bancario	369,065	369,065	212,545	212,545
Préstamos por pagar	39,223,037	37,851,586	43,477,778	42,744,986
Bonos por pagar	4,946,000	4,946,000	4,946,000	4,946,000
Cuentas por pagar, proveedores	208,445	208,445	50,006	50,006
Total	44,746,547	43,375,096	48,686,329	47,935,537

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

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

20. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, La Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

Riesgo de crédito – La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

Riesgo de liquidez - La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

Riesgo de tasa de interés – Para administrar y mitigar el riesgo de tasa de interés, La Compañía contrata sus préstamos con base en interés con tasas fijas.

----------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA ----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, LICENCIADA JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO, Notaria Pública Novena del Circuito Notarial de Panamá, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho–trescientos veintiuno – trescientos treinta y cuatro (8-321-334), 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, persona a quien conozco, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto Único Penal, Gaceta Oficial, No.26,519 de 26 de Abril de 2010, que tipifica el delito de falso testimonio, declarando lo siguiente -------**ARTÍCULO UNICO:** Declara el compareciente 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 2018 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). ---------b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. ----c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.,** correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). -------d. Que el firmante: ---------d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.,** ---d.2 Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PARQUE INDUSTRIAL Y**

CORPORATIVO SUR, S.A., sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. ----d.3 Ha evaluado la efectividad de los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----d.4 Ha presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----e. Que ha revelado a los auditores de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, lo siguiente: ----e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, é indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.** ----f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-Leída como les fue en presencia de los testigos señores ARELIS RODRIGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos veinticinco- mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (8-825-1454) y GUILLERMO THOMAS, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y ocho- doscientos cuarenta y nueve (8-238-249), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí.----Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores-----La suscrita Notaria deja constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en forma espontánea y que no hubo interrupción alguna.----------

SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

ARELIS RODRIGUEZ

GUILLERMO THOMAS

Licda. Eliana Navarro
Notaria Encargada

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ