

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

Al 31 de marzo de 2024

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, según resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013 Bonos corporativos Rotativos que serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados según resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022.
NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR:	Teléfono +507 263 4400
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Ave. Samuel Lewis PH Plaza Canaima, Piso 20
PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR:	Salomon Hanono
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	sony@vicsons.com

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

A. Liquidez

Al 31 de marzo de 2024, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 183,934,020. Hasta la fecha del 31 de marzo de 2024, los estados financieros interinos muestran un aumento del 0.53% o un total de B/.974,349 en activos respecto al 31 de diciembre de 2023. Este aumento en los Activos totales se debe principalmente al incremento del efectivo y equivalentes de efectivo por un total de B/.918,956 respecto a diciembre 2023, así como

también por el incremento de los alquileres por cobrar, neto por un total de B/.85,344 respecto a diciembre 2023; entre otras variaciones.

Al 31 de marzo de 2024 el Emisor cuenta con un total B/.1,463,446 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.141,529 en cuentas por cobrar de corto plazo netas. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.1,604,975 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de capital

Al 31 de marzo de 2024 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de B/.147,424,739. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.147,414,739; esta utilidad está compuesta primordialmente por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La empresa cuenta con deuda financiera por la suma total de B/.30,300,431 (Bonos por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.205 al 31 de marzo de 2024, presentando una disminución del 3.28% respecto al 31 de diciembre de 2023 que era de 0.212. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital por los Bonos Corporativos Rotativos Serie A, entre otras variaciones.

C. Resultados de las operaciones

Al 31 de marzo de 2024, el ingreso operativo producto de los arrendamientos fue por la suma de B/.4,474,274; aumentó en un 2.12% respecto al 31 de marzo de 2023 que a esa fecha era por la suma de B/.4,381,248. Su utilidad neta al 31 de marzo de 2024 es por la suma total de B/.3,241,063 respecto al 31 de marzo de 2023 que a esa fecha era por la suma de B/.3,153,613. El incremento porcentual entre 2024 y 2023 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 2.77% esto producto, principalmente, del aumento de los ingresos operativos producto de los arrendamientos y la disminución de los gastos financieros, entre otras variaciones.

D. Análisis de perspectivas del emisor

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

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2024.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe se divulga en mayo 2024.



Salomon Hanono
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Panamá, República de Panamá)
31 de marzo de 2024



Contenido	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 25

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de marzo de 2024 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de marzo de 2023, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente


Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
mayo 2024

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

Estado de situación financiera
31 de marzo de 2024
(No auditado- Interino)

	Notas	Marzo 2024	Diciembre 2023
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/. 1,463,446	544,490
Alquileres por cobrar, neto	5	141,529	56,185
Anticipos a proveedores		5,320	1,017
Gastos e impuesto pagado por adelantado		158,241	161,948
Total de activos circulantes		1,768,536	763,640
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	80,738	86,673
Propiedades de inversión	8	177,202,379	177,184,180
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	9	239,528	239,506
Derecho de Uso	6	4,640,339	4,683,172
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no circulantes		182,165,484	182,196,031
Total activos	B/.	183,934,020	182,959,671
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	10	-	2,962
Bonos por pagar	11	2,705,037	2,705,037
Cuentas por pagar - proveedores		55,572	50,051
Adelantos recibidos por alquileres		161,302	160,190
Arrendamiento financiero	6	11,187	10,966
Impuesto y otros pasivos por pagar		486,559	419,850
Total de pasivos circulantes		3,419,657	3,349,056
Pasivos no circulantes:			
Depósitos en garantía, alquileres		1,631,507	1,694,681
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	9	2,655,908	2,655,908
Arrendamiento financiero	6	1,206,815	1,209,696
Bonos por pagar	9 y 11	27,595,394	28,271,654
Total de pasivos no circulantes		33,089,624	33,831,939
Total de pasivos		36,509,281	37,180,995
Compromisos	15	-	-
Patrimonio:			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		147,414,739	145,768,676
Total de patrimonio		147,424,739	145,778,676
Total de pasivos y patrimonio		183,934,020	182,959,671

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados integrales

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2024

(No auditado- Interino)

		Acumulado	Acumulado
	Notas	Enero - Marzo 2024	Enero - Marzo 2023
Ingresos:			
Arrendamiento de galeras	B/.	3,935,094	3,893,581
Arrendamiento de terreno		110,219	82,057
Arrendamiento de ductos		80,682	68,103
Arrendamiento de estacionamientos		18,675	18,180
Cuotas de mantenimiento	B/.	329,604	319,327
Total de ingresos		<u>4,474,274</u>	<u>4,381,248</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	13	(585,649)	(506,239)
Depreciación y amortización	6 y 7	(50,623)	(52,978)
Total de gastos		<u>(636,272)</u>	<u>(559,217)</u>
Utilidad en operaciones		3,838,002	3,822,031
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	-
Otros ingresos		20,121	14,463
Intereses ganados	4	501	536
Gastos financieros	6, 10 y 11	(617,561)	(683,417)
Total de otros ingresos (egresos)		<u>(596,939)</u>	<u>(668,418)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		3,241,063	3,153,613
Impuesto sobre la renta	14	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta		<u>3,241,063</u>	<u>3,153,613</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2024

(No auditado- Interino)

	Notas	Acciones comunes	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	10,000	140,662,359	140,672,359
Dividendos distribuidos		-	(9,246,000)	(9,246,000)
Utilidad neta		-	14,352,317	14,352,317
Saldo al 31 de diciembre de 2023	12	10,000	145,768,676	145,778,676
Utilidad neta		-	3,241,063	3,241,063
Dividendos distribuidos		-	(1,595,000)	(1,595,000)
Saldo al 31 de marzo de 2024	12 B/.	<u>10,000</u>	<u>147,414,739</u>	<u>147,424,739</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2024

(No auditado- Interino)

	Notas	Marzo 2024	Marzo 2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	3,241,063	3,153,613
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6 y 7	50,623	52,978
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversion	8	-	-
Gastos Financieros		617,561	683,417
		<u>3,909,247</u>	<u>3,890,008</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(85,344)	54,113
Anticipo a Proveedores		(4,303)	4,696
Gastos e impuestos pagados por adelantado		3,707	(147,619)
Cuentas por pagar - proveedores		5,521	8,233
Adelanto recibidos por alquileres		1,112	(144,666)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(227,597)	(154,379)
Depósito en garantía, alquileres		(63,174)	(78,357)
Efectivo generado por operaciones		<u>(370,078)</u>	<u>(457,979)</u>
Intereses pagados		<u>(323,255)</u>	<u>(683,417)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,215,914</u>	<u>2,748,612</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos		(1,855)	(1,250)
Propiedades de Inversión	8	<u>(18,199)</u>	<u>(3,850)</u>
		<u>(20,054)</u>	<u>(5,100)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Sobregiros bancarios		(2,962)	(394,296)
Arrendamientos financiero de corto y largo plazo		(2,660)	(2,457)
Saldos entre compañías relacionadas		(22)	230,000
Bono por pagar		(676,260)	(676,259)
Dividendos pagados		<u>(1,595,000)</u>	<u>(661,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(2,276,904)</u>	<u>(1,504,012)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		918,956	1,239,500
Efectivo y equivalentes al inicio del año		544,490	482,244
Efectivo y equivalentes al final del año	4	<u>B/.</u> <u>1,463,446</u>	<u>1,721,744</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2024

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (La Compañía), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según escritura de diciembre de 2005 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en la Vía Tocumen, corregimiento de Mañanitas, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

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

Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción 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, Edificio PH Plaza Canaima, piso 20, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, y las bodegas y locales se encuentran ubicados en la Vía Tocumen, corregimiento de Mañanitas, en la Ciudad de Panamá.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones

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

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

Activos financieros

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

Efectivo y equivalente de efectivo

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

Alquileres por cobrar

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

Pasivos financieros

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Baja de pasivos Financieros

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

Propiedades de inversión

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

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

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

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

Adelantos recibidos por alquileres

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

Depósitos en garantía, alquileres

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

Activos por derechos de uso

La compañía reconoce un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente.

Un activo por derecho de uso se reconoce al costo, menos la depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta desde la fecha de comienzo hasta el final del plazo del contrato y se deprecian de acuerdo al plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendamientos que son identificados de bajo valor y los arrendamientos que tienen una duración inferior a 12 meses se reconocen en el gasto del estado de resultado en el periodo en que se incurren.

Pasivo por arrendamiento

En la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, la Compañía reconoce un pasivo por arrendamiento calculado al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento.

La Compañía descuenta los pagos futuros de cada arrendamiento utilizando la tasa incremental calculada, considerando una tasa equivalente a la que se utilizaría en un financiamiento para adquirir un activo con las mismas condiciones, durante un plazo similar al pactado en el contrato de arrendamiento.

Los pagos realizados se desglosan entre el abono de la deuda y la carga financiera correspondiente, la cual se reconoce como gasto financiero en el estado de resultados en el período en que se incurre.

En un contrato de arrendamiento se contabilizará en cuentas de resultados cada componente que no es arrendamiento, ya sea este, un servicio o un gasto diferente de arrendamiento.

Deterioro de valor de activos no financieros y unidades generadoras de efectivo

La Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo o unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado en su valor; y estima el valor recuperable del activo o unidad generadora de efectivo, en el momento en que detecta un indicio de deterioro, o anualmente (al 31 de diciembre).

La Compañía utiliza su juicio en la determinación de las unidades generadoras de efectivo (UGE) para efectos de las pruebas de deterioro de valor, y ha definido como UGE's las entidades legalmente constituidas dedicadas a la producción, asignando a cada una de ellas los activos netos de las entidades legalmente constituidas dedicadas a la prestación de servicios a las unidades productoras. La evaluación del deterioro se realiza al nivel de la UGE o grupo de UGE's que contiene el activo a evaluar.

El valor recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos; en este caso el activo deberá agruparse a una unidad generadora de efectivo. Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su monto recuperable.

Al calcular el valor en uso o el valor razonable, los flujos de efectivo estimados, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento que refleja las consideraciones de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Para la aplicación del valor razonable se descontarán los gastos de disposición. Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas se reconocen en el estado de resultados del período en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro atribuibles a una unidad generadora de efectivo se asignan inicialmente a la plusvalía y una vez agotada esta, de forma proporcional, con base en el valor en libros de cada activo, a los demás activos no corrientes de la unidad generadora de efectivo.

Para los activos en general, al final de cada período se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el valor recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el valor en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el valor en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para el activo en los años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados del período.

Pasivo, provisiones y pasivos contingentes , y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su cancelación. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando causan una pérdida.

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

Alquileres

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.

Cuotas de mantenimiento

Los ingresos por cuota de mantenimiento son reconocidos mensualmente en el estado de resultados de acuerdo con los términos pactados según contrato a lo largo del tiempo en base al método de devengado.

Intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos sobre la base proporcional del tiempo tomando en consideración el saldo del valor principal y la tasa de interés aplicable.

Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comenzó el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).

- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	marzo 2024	diciembre 2023
Caja menuda	600	600
MMG Bank	521,558	532,758
Scotia Panama Trust Company S.A. -Fideicomiso	887,403	7,107
The Bank of Nova Scotia	2,778	2,772
Banco General, S.A.	51,107	1,253
	<u>1,463,446</u>	<u>544,490</u>

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso de garantía; la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panama Trust Company S.A. al balance diario de la cuenta. Adicional, mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.30% (2023:0.30%)

Al 31 de marzo de 2024, la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.501 (Al 31 de marzo de 2023: B/.536).

5. Alquileres por cobrar, neto

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

	marzo 2024	diciembre 2023
Corriente, 1 a 30 días	112,143	18,710
De 31 a 90 días	3,210	8,328
Más de 90 días	26,176	29,147
	<u>141,529</u>	<u>56,185</u>

6. Activos por derecho de uso, neto

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

Costo:	marzo 2024	diciembre 2023
Saldo neto al inicio del año	4,683,172	4,854,508
Gasto del año	(42,833)	(171,336)
Saldo neto	<u>4,640,339</u>	<u>4,683,172</u>

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

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

Universidad de Panamá

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

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

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

Pasivos por arrendamiento financieros

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

Costo:	marzo 2024	diciembre 2023
Saldo neto al inicio del año	1,220,662	1,230,789
Pagos realizados	(2,660)	(10,127)
Saldo neto	<u>1,218,002</u>	<u>1,220,662</u>

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

marzo 2024

	Mobiliario equipo	y Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada	Total
Costo						
Al inicio del año	65,306	13,834	226,183	34,560	192,044	531,927
Adiciones	1,855	-	-	-	-	1,855
Al final del año	67,161	13,834	226,183	34,560	192,044	533,782
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	61,908	10,377	194,897	34,560	143,512	445,254
Gastos del año	421	445	3,457	-	3,467	7,790
Al final del año	62,329	10,822	198,354	34,560	146,979	453,044
	4,832	3,012	27,829	-	45,065	80,738

diciembre 2023

	Mobiliario equipo	y Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada	Total
Costo						
Al inicio del año	65,150	13,834	226,183	34,560	192,044	531,771
Adiciones	1,251		-	-	-	1,251
Descarte	(1,095)		-	-	-	(1,095)
Al final del año	65,306	13,834	226,183	34,560	192,044	531,927
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	60,199	8,601	178,276	34,560	129,646	411,282
Gastos del año	2,756	1,776	16,621		13,866	35,019
Descarte	(1,047)					(1,047)
Al final del año	61,908	10,377	194,897	34,560	143,512	445,254
	3,398	3,457	31,286	-	48,532	86,673

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa CBRE, Inc., especialista en la rama.

El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2023.

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

	marzo 2024	diciembre 2023
Saldo al inicio del año	177,184,180	175,042,237
Adiciones y ajustes	18,199	365,044
Cambio en el valor razonable	-	1,776,899
Saldo al final del año	<u>177,202,379</u>	<u>177,184,180</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Costo según libros	Valor de los Avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
69,508,621	177,202,379	107,693,758

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	marzo 2024	diciembre 2023
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Prima Finance & Ventures, S.A.	239,528	235,506
Prima 1, S.A.	-	4,000
	<u>239,528</u>	<u>239,506</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A	<u>2,655,908</u>	<u>2,655,908</u>
<u>Bonos por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	<u>4,946,000</u>	<u>4,946,000</u>

	marzo 2024	marzo 2023
<u>Transacciones:</u>		
Ingresos - Arrendamientos	4,500	4,500
Gastos – Reparaciones y mantenimientos	11,946	45,317
Gastos financieros	150,029	148,380
Dividendos distribuidos	1,595,000	661,000

10. Sobregiros bancarios

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	marzo 2024	diciembre 2023
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.63% anual (diciembre 2023:6.63%).	-	2,962
MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% anual (diciembre 2023:6.25%).	-	-
	-	2,962

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía había pagado intereses y feci por la suma de B/.1,077 (marzo 2023: B/.1,245).

11. Bonos por pagar

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

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

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

Respaldos y Garantías

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

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.150,029 (marzo 2023: B/.148,380).

b- En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000. MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

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

Bonos corporativos	
Rotativos	Serie A
Monto al 31 de marzo de 2024	25,354,431
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	SOFR plazo de 1 mes + 1.50%, tasa de interés mínima de 3.50%. (Se utilizará de referencia la tasa SOFR 1M del 25 de cada mes previo al próximo Pago de Intereses, y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el primer Día Hábil siguiente)
Pago de intereses	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de esos, un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente.
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/.225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Respaldos y Garantías

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

El Fiduciario de la Serie A es Scotia Panama Trust Company, S.A.

Condiciones Financieras

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

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía ha realizado pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/. 442,380 (marzo 2023: B/.509,543) y durante el primer trimestre del año 2024 ha realizado abonos a capital por la suma de B/.676,259.

12. Acciones comunes

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

13. Gastos Generales y Administrativos

		marzo 2024	marzo 2023
Impuestos	B/.	158,494	497
Servicios de Administración		126,685	120,849
Reparación y mantenimiento		111,024	170,883
Seguros		52,048	49,761
Vigilancia y seguridad		44,320	43,022
Jardinería		26,556	25,030
Aseo y limpieza		17,828	25,423
Electricidad		15,094	12,585
Comisiones y cargos bancarios		8,090	8,148
Servicios profesionales		5,372	25,409
Alquileres		4,550	150
Otros gastos		3,643	4,943
Agua		3,483	2,322
Combustible		2,540	4,216
Uniformes		2,183	1,087
Teléfono e internet		1,915	2,390
Útiles de oficina		1,074	2,075
Letrero y señalización		537	4,798
Legales, notariales		161	91
Acarreo y transporte		52	760
Donaciones		-	1,800
	B/.	<u>585,649</u>	<u>506,239</u>

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

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

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el *literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

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

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

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

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

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

15. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato No 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad,

Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

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

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A la fecha del presente informe el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,918.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una

reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

16. Litigios

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

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

Mediante auto No. 99 de 25 de enero de 2022, se declaró el estado de liquidación de Elektra Panamá, S.A..

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

El 28 de julio de 2023 se celebró la segunda Junta de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.. Se aprobó vender la mercancía restante en lotes y no al detal, teniendo como monto base de renta por lote Cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00) y como mínimo Treinta y cinco mil balboas con 00/100 (B/.35,000.00) con la libertad de que la liquidadora pueda vender al detal al precio que considere y reduzca la masa.

El 21 de febrero de 2024 se celebró la tercera Junta de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.. En esta tercera junta se procedió a votar, habiendo quorúm, para aprobar la propuesta de que se convoque una última Junta de Acreedores (la cuarta junta) donde se va a someter a consideración y aprobación la distribución de la repartición de lo que quede.

De igual forma, se llevó a cabo la acumulación de todos los procesos pendientes que se tramitaban en contra de Elektra Panamá. Desde que se llevó a cabo la primera Junta de Acreedores la liquidadora ha rendido informes mensuales sobre gestión.

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

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

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

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

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

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

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

17. Administración del riesgo financiero

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

Riesgo de crédito – Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer la Compañía, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financieros respectivo.

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

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

Los términos de los financiamientos han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

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

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

(antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.)
Torres de las Américas, Torre A, Piso 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

Panamá, 18 de abril de 2024

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,
Calle 50
Ciudad

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

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

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta USD100,000,000.00 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 31 de marzo de 2024:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD25,354,431.27
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - La suma de USD887,402.57, depositada en una cuenta de ahorros en The Bank of Nova Scotia..
 - Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento, que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.
 - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999.97, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
 - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD22,850,555.52, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas
 - Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.
- (c) Los bienes y/o derechos anteriormente descritos, garantizan la serie A de los bonos, cuyo vencimiento es el 6 de febrero de 2025.
- (d) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitidos.
- (e) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, indica que el emisor debe mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x, la cual se mide semestralmente. La última medición de esta cobertura se realizó al cierre del 31 de diciembre de 2023, reflejando que la Cobertura de Servicio de Deuda del emisor era de 3.66x.
- (f) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, también señala que el emisor debe mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, la cual se mide semestralmente. La última medición de esta relación se realizó al cierre del 31 de diciembre de 2023, reflejando que la Relación de Deuda a Valor era de 16%.
- (g) El ratio que resulta de dividir el total del patrimonio administrado entre el monto en circulación de los bonos es de 1.64. A continuación, se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:

Activos	Monto
Cuenta de ahorros	USD 887,402.57
Primera hipoteca y anticresis sobre fincas	40,575,555.49
Patrimonio del fideicomiso	USD41,462,958.06
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD25,354,431.27
Ratio *	1.64

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



Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de abril de 2024.

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


Digitally signed
by s6033849
Date:
2024.04.18
11:25:49 -05'00'

Christy López
CL/jc



Jenny Coparropa


Digitally signed by
Jenny Coparropa
Date: 2024.04.18
11:18:01 -05'00'