

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

Año terminado al 31 de diciembre del 2024

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO
No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de
diciembre de 2018.

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

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

Bonos corporativos Rotativos que serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados según resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019 modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 202, SMV No. 81-22 de 07 de marzo de 2022 y SMV No. 289-24 de 08 de agosto de 2024.

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon V. Hanono W.

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

I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. sociedad anónima debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 10,356 de 29 de diciembre de 2005 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 512616, Documento 890666 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 4 de enero de 2006, domiciliada en Panamá, Rep. De Panamá y con domicilio comercial en Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33, 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.

El Emisor realizó sus inversiones en activo fijo inmobiliario en un proyecto local, este consistió en la construcción de edificios y/o locales de almacenaje para alquiler. El proyecto fue dividido en diferentes etapas, cada una de ellas con diferentes financiamientos, otorgados por bancos de la localidad y/o emisión de valores.

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

2007: La Universidad de Panamá adjudica contrato de arrendamiento de terreno a Parque Industrial y Corporativo Sur.

2009:

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

2010:

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

2011:

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

2012:

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

2013:

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

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

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

2016:

- Se inicia construcción del Edificio Flex 12, Edificio C-03, Edificio Flex 11 y del Patio C-20.
- Producto de una reorganización corporativa entre las sociedades South Park Holders Corp. y Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de la sociedad. South Park Holders Corp. transfirió todas las acciones de su propiedad de la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. vía escisión al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. Por tal motivo, Prima Sociedad de Inversión, S.A. quedó como propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- Mediante Resolución 201-15,188 la DGI, resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

2017: Se celebró un “Contrato de Fideicomiso” entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario).

2018: Se inicia construcción del Edificio Locales Comerciales.

2019:

- Mediante la escritura pública No.9,675 del 18 de septiembre de 2019, se modifica el “Contrato de Fideicomiso” y en la misma escritura The Bank of Nova Scotia cede a The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A., en calidad de fiduciario, primeras hipotecas y anticresis de fincas, y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. extiende su cobertura.
- Mediante la Resolución No. 576-19, la compañía fue autorizada por la SMV para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

2020:

- Se cancelaron financiamientos recibidos del banco Scotiabank mediante la emisión de Bonos Corporativos Rotativos serie A.
- Desde marzo 2020 el emisor desarrolló sus actividades en el marco de la pandemia por el COVID-19.

2021:

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

2022:

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

2023:

• Mediante suplementos al prospecto informativo se modificaron términos y condiciones de los Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000 autorizados mediante Resolución No. 576-19, específicamente para los términos y condiciones de la Serie A en lo que respecta a tasa y pago de intereses.

2024:

• Mediante resolución No. SMV-289-24 del 8 de agosto de 2024 se resolvió modificar el plazo de vigencia de la serie A de los Bonos Corporativos, de 5 años a 10 años a partir de la fecha de emisión de la Serie, con vencimiento en febrero 2030.

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2024 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2024
<u>Pasivos</u>	
Pasivos Corrientes:	
Arrendamiento Financiero	12,974
Bonos por pagar	2,705,037
Adelantos recibidos por alquileres	163,824
Cuentas por pagar – proveedores	48,169
Impuestos y otros pasivos por pagar	96,819
Total Pasivos Corrientes	3,026,823
Pasivos No Corrientes:	
Depósitos en garantía – alquileres	1,752,177
Arrendamiento Financiero	1,196,723
Cuentas por pagar compañía relacionada	2,655,908
Bonos por pagar	25,341,197
Total Pasivos No Corrientes	30,946,005
Total de Pasivos	33,972,828
<u>Patrimonio</u>	
Acciones de capital	10,000
Ganancias acumuladas	148,794,284
Total de Patrimonio	148,804,284
Total de Pasivos y Patrimonio	182,777,112

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene

la compañía al 31 de diciembre del 2024, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas.

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

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

Respaldos y Garantías

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

- 2) En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019 modificada mediante las Resoluciones SMV 404-21 de 23 de agosto de 2021, SMV 81-22 de 07 de marzo de 2022 y SMV No. 289-24 de 08 de agosto de 2024 para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000. MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

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

Bonos corporativos Rotativos**Serie A**

Monto al 31 de diciembre 2024	23,100,234
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2030
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 subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

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

Condiciones Financieras

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

B. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor, a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2024, se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	500	500	0	10,000
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	500	500	0	10,000

Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

1) Junta Directiva

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

Los nombres y direcciones de los actuales Directores de la sociedad son los siguientes: Salomon Victor Hanono Wiznitzer, Alejandro Hanono Wiznitzer y Margie de Hanono, todos con domicilio Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33, 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:

- Realizar negocios en general tanto en Panamá como en el extranjero.
- Venta de mercancía seca en general.


Representante legal

- 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.


Representante legal

D. Descripción del Negocio

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

1) Descripción de giro de negocios

El Emisor es una empresa desarrolladora de un parque industrial llamado Parque Industrial y Corporativo Sur (Parque Sur), ubicado en la Ciudad de Panamá, en la intersección del Corredor Sur con la Avenida Domingo Díaz, Corregimiento de Mañanitas. En Parque Sur se desarrollan principalmente bodegas, pero adicionalmente se desarrollan oficinas, y locales comerciales.

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

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

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado

a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. Al diciembre 2024 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,918.

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

Parque Sur, es un proyecto multiuso donde existen infraestructuras y edificaciones de alta calidad y de primer mundo. El proyecto cuenta con:

- Acceso a las principales vías: Domingo Díaz, Corredor Norte y Sur
- Sistemas de telecomunicaciones con fibra óptica y conexión global crossing ofreciendo redundancia y alta disponibilidad
- Data / Voz / Cable TV
- Disponibilidad de líneas E1 y DID
- Eco Friendly
- Sistema de reserva de agua
- Energía eléctrica redundante
- Planta de tratamiento de aguas servidas con tecnología de punta
- Sistema de rociadores contra incendio
- Garita de seguridad, control peatonal y vigilancia vehicular las 24 horas
- Sistema de circuito cerrado
- Cerca perimetral con video y sensores de movimiento anti-intrusión
- Canchas deportivas
- Áreas verdes y parques
- Food Court

Los ingresos de la empresa provienen de los ingresos por sub-arrendamiento de las bodegas, oficinas y locales comerciales, entre otros; dentro de la propiedad.

2) Descripción de la industria y mercados en los que compete

La Ciudad de Panamá alberga varios parques industriales con adecuada infraestructura y espacio para empresas con servicios de fabricación, logística, distribución y almacenamiento. Estos parques ofrecen espacios desde 500 m² hasta 20,000 m² con un concepto de bodega flexible o concepto "built to suit - llave en mano".

Los principales parques industriales en el mercado son:

- Parque Industrial y Corporativo Sur
- Parque Industrial de Las Américas
- Parque Logístico Panamá
- Parque Industrial y Comercial Costa del Este
- Área Económica Especial Panamá Pacífico - Howard

A la fecha de los estados financieros auditados, el Emisor cuenta con 4 clientes que representaron aproximadamente el 41% de los ingresos totales del 2024.

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

A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no está involucrado en ningún tipo de litigio legal, contingencia o reclamo ni como demandante o demandado.

5) Sanciones administrativas

A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales.

E. Estructura organizativa

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



F. Propiedades, Planta y Equipo

El Emisor cuenta con la siguiente lista denominada como Propiedad, Planta y Equipo, entre otros y sin limitarse:

MAQUINARIA- Equipo para mantenimiento:

Elevadora 4x4:

Equipo para mantenimiento. La máquina es un Elevador de Tijera 4x4, marca Haulotte, modelo 2668RT, año 2008, capacidad de 565kg, altura máxima de trabajo de 10.08mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor diesel. Es para uso de interiores y exteriores en superficies planas con llantas 4x4.

Elevadora Eléctrica:

Equipo para mantenimiento. La máquina es un Elevador de Tijera Eléctrico, marca Jlg, modelo 3246ES, año 2007, capacidad de 320kg, altura máxima de plataforma de 9.68mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor eléctrico. Es principalmente para uso de interiores y superficies planas con llantas lisas rígidas.

Barredora de Calle:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Calle, marca Broce Broom, modelo RC300, año 1995, ancho de barrido de 2.40mts, potencia de 76hp. Consiste en un equipo de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

Barredora de calle:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Piso, marca Magnum, modelo MMS36K, ancho de barrido de 1.82mts, potencia de 35hp. Consiste en un equipo de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

Hidrolavadora:

Equipo para mantenimiento. Hidrolavadora HDS.1000 marca Karcher equipada con un motor marca Yanmar de 10 HP y un tanque de combustible principal de 5,5 litros. Cuenta con caldera la cual también utiliza diésel para la producción de agua caliente. El equipo es utilizado en el mantenimiento de fachadas, aceras, rampas, áreas de estacionamientos y áreas de rodamientos de los edificios. El equipo consiste de un motor, una bomba, una caldera todo montado sobre una carcasa metálica con 4 ruedas para permitir su

desplazamiento. Cuenta con accesorios como mangueras de alta presión, una pistola de pulverización manual y un plato de 24 pulgadas que permiten una gran versatilidad al momento de realizar las tareas.

Generador /soldador:

Equipo para construcción, mantenimientos y reparaciones varios de soldadura. La máquina es una Motosoldadora, marca Miller, modelo Blue Star 185, rango de amperaje 60-195A. Consiste en un equipo de rodamiento para realizar mantenimientos y reparaciones de soldadura, características del equipo: motor de arranque eléctrico impulsado por gasolina, tomacorrientes de 120 voltios GFIC y de 240 voltios, Motor Kholer ralenti del motor 2500RPM, capacidad del tanque 6.25 galones, punto muerto automático y horómetro de motor, 13.4 hp caballos de fuerza, metales soldables acero y acero inoxidable, peso neto 296 lbs.

Plataforma aérea Articulada:

Equipo utilizado para realizar todo tipo de trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo en altura superiores a los 3 metros y con alcance de hasta 18.42 metros. La mayoría de los trabajos atiende a mantenimientos y reparaciones de techos, canales pluviales, aleros, paredes perimetrales, bajantes pluviales, postes de luz, fachadas de edificios, ventanales, estructuras varias arquitectónicas en edificios y áreas comunes, tanto externos como internos. Es una Plataforma aérea articulada (Boomlift), marca JLG, modelo 600A, año 2016, Con motor diesel marca Deutz, capacidad 450kg, altura de 18.42mts, utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma se puede mover de forma vertical y horizontal y permite dar giro de 360 grados continuos.

INFRAESTRUCTURA:

Calles:

Calle principal con isletas y servidumbre de 27.60 metros de ancho, calles transversales compartidas con 18.90 metros de ancho de servidumbre, pavimentos de hormigón de 0.20 mts de espesor, capa base de 0.25 mts de espesor, sub-base de 0.25 mts de espesor, cordón cuneta, y acera de hormigón.

Sistema de Acueducto:

Acueducto para agua potable con tuberías de pvc de 8" y 6" de diámetro; tuberías de hd (hierro ductil) de 8" y 6" de diámetro, hidrantes, válvulas de control y cámaras de inspección. Tanque de reserva de agua potable, con capacidad de 75,000 galones, que se divide en un tanque de 25,000 y uno de 50,000 galones soterrado (compartidos con SCI)

Sistema Húmedo Contraincendio:

Sistema húmedo contra incendio con tuberías C-900 DR 18, 10" de diámetro, 8" de diámetro; tuberías de acero al carbono SCH 10 de 8" de diámetro. Tanque compartido, soterrado de concreto para reserva de agua para incendios, con capacidad de 150,000 galones, con caseta de bombas, bloques de concreto repellido, bloques de ventilación y techo liviano. Bomba compartida, de turbina vertical de motor diesel, de 2,500 galones por minuto a 160 psi, 1,770 revoluciones por minuto.

Sistema de Alcantarillado Pluvial:

Alcantarillado compartido para aguas pluviales con tuberías de hormigón reforzado Tabla III norma ASTM C-76, de 36" de diámetro, 34" de diámetro, 24" de diámetro, 18" de



diámetro, y cámaras de inspección. Descargas hacia la quebrada con cabezales de hormigón en las salidas y zampeado de matabacán.

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 5 carriles y entrada/salida peatonal.

Garita de Control:

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

EDIFICIOS:

Edificio Flex 1 (C-02):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 6,658.75 m2 en planta baja y 1,236.66 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 2 (C-01):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,945 m2 en planta baja y 519.58 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio

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

Edificio Flex 3 (C-07- C11) :

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

Edificio Flex 4 (C-05):

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

Edificio Flex 5 y 6 (C-08 y C-12):

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

Flex 7 (C-14):

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

C-06 y C-10:

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

C-15:

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

C13-18:

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

C-22:

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

Flex 89 (C16- C17):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,536.93 m² en planta baja y 539.60 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apunzada 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 detección de humos, plomería y electricidad general.

Flex 10 (C23- C26):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 46,997.19 m² en planta baja y 4,106.33 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apunzada 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 detección de humos, plomería 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 mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apunzada 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 sandwich 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 mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apunzada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de paneles tipo sandwich 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 apunzada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Edificio Locales Comerciales (Lotes G-01, T-02 y SV-01):

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

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

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

H. Información sobre tendencias

1) Tendencias macroeconómicas



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2024 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Al 31 de diciembre de 2024 el Emisor cuenta con un total B/.337,964 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.58,099 en cuentas por cobrar de corto plazo. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.396,063 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre 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/.148,804,284. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.148,794,284; 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/.28,046,234 (Bonos por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.19 al 31 de diciembre de 2024, presentando una disminución del 11.31% respecto al 31 de diciembre de 2023 que era de 0.21. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital por los Bonos Corporativos Rotativos Serie A, entre otras variaciones.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2024, el ingreso operativo producto de los arrendamientos fue por la suma de B/.18,474,690; aumentó en un 5.13% respecto al 31 de diciembre de 2023 que a esa fecha era por la suma de B/.17,572,363. La utilidad neta al 31 de diciembre de 2024 es por la suma total de B/.15,035,608 respecto al 31 de diciembre de 2023 que a esa fecha era por la suma de B/.14,352,317. El incremento porcentual entre 2024 y 2023 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 4.76% 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 las perspectivas

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

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

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Salomon Hanono W. - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1968



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2024 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Domicilio comercial: Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá.

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: sony@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

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

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971

Domicilio comercial: Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33, 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 Vicsons; Director en Liberty Technologies, S.A.

Margie de Hanono. - TESORERO

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 06 de Julio de 1973

Domicilio comercial: Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33, 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 Latinoamericana de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal MMG Tower, 23rd Floor, Ave. Paseo del Mar Costa del Este, teléfono 507-2657777, Panamá, República de Panamá.

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor es la firma BAKER TILLY, una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111, Apartado 0819-00545, Panamá, República de Panamá, teléfono: 310-0950, presta al Emisor los servicios de auditoría, efectuó todas las pruebas de auditoría que normalmente se practican, con base en las Normas Internacionales de Auditoría, NIA, emitidas por la Junta Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento (IAASB), aplicadas a las cuentas de los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. El socio encargado es el señor Gabriel A. Holness con correo electrónico: gholness@bakertilly.com.pa.

El Emisor no cuenta con auditores internos. La preparación de los Estados Financieros Interinos lo realiza la Contadora Pública autorizada Lic. Jovana Baloy L., perteneciente al equipo de trabajo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

5. Designación por acuerdos o entendimiento

No aplica

B. Compensación

1) Directores y dignatarios

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha del presente Informe de Actualización, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

2) Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta con personal.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha adoptado las normas de buen gobierno corporativo que indique Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad controladora, adecuándolas en su caso a la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.. Prima SII, S.A. sigue sus propios lineamientos en la materia basados en lo que, a su entender, indican las normas de la SMV de Panamá para una sociedad de inversión inmobiliaria autoadministrada y algunas recomendaciones de la SMV de Panamá como ser algunas de las contenidas en el acuerdo 12-2003.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0	0	0

IV. ACCIONISTAS

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es una compañía registrada en la República de Panamá.

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

La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	500	100%
TOTAL	500	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 50			
51 – 100			
101 – 150			
151 – 200			
201 – 250			
251 – 300			
301 – 350			
351 – 400			
401 – 450			
451 – 500	500	100%	1
TOTAL	500	100%	1

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

El Emisor no ha realizado ningún cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes

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

E. Informe de si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto

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

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015 modificada por Resolución SMV No 495-21 del 02 noviembre de 2021 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se resolvió registrar a Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada.

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún arreglo, que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2024 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

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

	diciembre 2024	diciembre 2023
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Prima Finance & Ventures, S.A.	-	235,506
Prima 1, S.A.	-	4,000
	<u>-</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>
<u>Transacciones:</u>		
Ingresos - Arrendamientos	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Gastos – Reparaciones y mantenimientos	<u>91,633</u>	<u>172,533</u>
Gastos financieros	<u>603,412</u>	<u>601,763</u>
Dividendos distribuidos	<u>12,010,000</u>	<u>9,246,000</u>

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a Emisor respecto al registro de valores objeto de la oferta pública de bonos tiene interés alguno en Parque Sur.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

Información extraída de estados financieros auditados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2024	Año TERMINADO AL 31 DIC 2023	Año TERMINADO AL 31 DIC 2022	Año TERMINADO AL 31 DIC 2021
Ventas o Ingresos totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	19,167,205	17,847,259	18,016,161	18,721,908
Margen Operativo	0.84	0.84	0.88	0.87
Gastos Generales y Administrativos	2,147,922	2,429,612	1,651,887	1,964,158
Utilidad o Pérdida Neta	15,035,608	14,352,317	18,753,334	12,494,707
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)	30,071	28,705	37,506	24,989
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)	28,893	25,151	27,970	29,126
Depreciación y Amortización	202,162	206,355	213,599	216,056
Utilidad Operativa	16,124,606	14,936,396	15,832,649	16,291,282
Gastos Financieros	2,370,376	2,635,826	2,138,993	1,978,451
Utilidad o Pérdida del Periodo	15,035,608	14,352,317	18,753,334	12,494,707
BALANCE GENERAL	Año TERMINADO AL 31 DIC 2024	Año TERMINADO AL 31 DIC 2023	Año TERMINADO AL 31 DIC 2022	Año TERMINADO AL 31 DIC 2021
Activo Circulante	409,312	763,640	715,113	1,225,229
Activos Totales	182,777,112	182,959,671	180,964,847	176,929,786
Pasivo Circulante	3,026,823	3,349,056	3,988,339	4,254,774
Deuda a Largo Plazo	30,946,005	33,831,939	36,304,149	38,963,987
Obligaciones en Valores	28,046,234	30,976,691	33,456,308	36,161,345
Deuda Total	28,046,234	30,979,653	33,901,770	37,056,936
Pasivos Totales	33,972,828	37,180,995	40,292,488	43,218,761
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000

Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	148,794,284	145,768,676	140,662,359	133,701,025
Patrimonio Total	148,804,284	145,778,676	140,672,359	133,711,025
Precio por Acción	-----	-----	-----	-----
Dividendo de acciones autorizadas	-----	-----	-----	-----
<u>RAZONES FINANCIERAS:</u>				
Total de Activos/ Total de Pasivos	5.38	4.92	4.49	4.09
Total de Pasivos/ Total de Activos	0.19	0.20	0.22	0.24
Dividendo de acciones autorizadas /Acción Común	-----	-----	-----	-----
Pasivos Totales/Patrimonio	0.23	0.26	0.29	0.32
Deuda Total/Patrimonio	0.19	0.21	0.24	0.28
Capital de Trabajo (AC- PC)	(2,617,511)	(2,585,416)	(3,273,226)	(3,029,545)
Razón Corriente (AC/PC)	0.14	0.23	0.18	0.29
Utilidad Operativa/Gastos financieros	6.80	5.66	7.40	8.23
Utilidad Neta/ Activos Totales	0.08	0.08	0.10	0.07
Utilidad Neta/ Capital	1,503.56	1,435.23	1,875.33	1,249.47
Utilidad o pérdida del periodo/ Patrimonio Total	0.10	0.10	0.13	0.09

Notas: 1. Para el ratio de dividendo y dividendo por acción se toma de referencia la guía del formulario F4, las acciones de la sociedad no están registradas ante la SMV, pero la sociedad si ha distribuido dividendos durante el año 2024. Al 31 de diciembre de 2024 se distribuyeron B/.12,010,000, en el 2023 se distribuyeron B/.9,246,000, en 2022 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.11,792,000 y en el 2021 se distribuyeron dividendos por la suma de B/.11,980,000 2. Para calcular el Margen Operativo se dividió la utilidad en operaciones (incluyendo el gasto de depreciación) del estado de resultados, entre los ingresos totales. 3. Las Ventas o Ingresos Totales incluyen el total de ingresos operativos, los otros ingresos y los intereses ganados, más no incluye las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL EMISOR

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024 por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2024 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Para los bonos rotativos corporativos Serie A, Resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019 modificada por Resoluciones: SMV 404 de 23 de agosto 2021, SMV 81 del 7 de marzo de 2022 y SMV No. 289-24 del 08 de agosto de 2024, se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024 del Fideicomiso.

VI PARTE ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO

Para los bonos rotativos corporativos Serie A, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada por Resoluciones: SMV 404 de 23 de agosto 2021, SMV 81 del 7 de marzo de 2022 y SMV No. 289-24 del 08 de agosto de 2024, se adjunta el último informe de calificación de la serie.

VII PARTE DECLARACIÓN JURADA

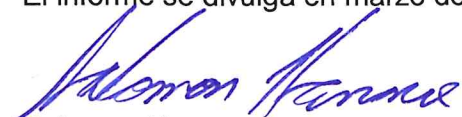
Se adjunta la declaración jurada debidamente firmada por el representante legal de la sociedad.

VIII PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realiza mediante:

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

El informe se divulga en marzo del 2025


Salomon Hanono
Representante Legal

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

CONTENIDO

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

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 31

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas 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 2024, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) forma parte de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se divulga en la Nota 9 de estos estados financieros, mantienen saldos, transacciones y relaciones importantes con compañías del Grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

<u>Asunto clave de la auditoría.</u>	<u>Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.</u>
La Administración contrata los servicios de un experto para realizar los avalúos de las propiedades y en base a esos avalúos determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una ganancia por B/.588,863 en el estado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros, tal como se revela en la Nota 6.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias, objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado de ganancias o pérdidas.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea 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 relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión.

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía dejen de continuar como 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 encargados de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

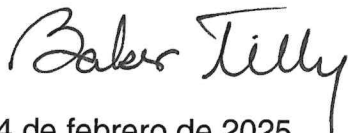
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de la Compañía, determinamos los que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley No.280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independientes es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.



24 de febrero de 2025
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

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 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	337,964	544,490
Alquileres por cobrar	5	58,099	56,185
Anticipos a proveedores		9,478	1,017
Gastos e impuestos pagados por adelantado		3,771	161,948
Total de activos corrientes		<u>409,312</u>	<u>763,640</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	177,791,241	177,184,180
Activos por derecho de uso, neto	7	4,511,837	4,683,172
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	62,222	86,673
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	-	239,506
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no corrientes		<u>182,367,800</u>	<u>182,196,031</u>
Total de activos		<u>182,777,112</u>	<u>182,959,671</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	10	-	2,962
Pasivo por arrendamiento, porción corriente	7	12,974	10,966
Bonos por pagar, porción corriente	11	2,705,037	2,705,037
Adelantos recibidos por alquileres		163,824	160,190
Cuentas por pagar a proveedores		48,169	50,051
Impuestos y otros pasivos por pagar		96,819	419,850
Total de pasivos corrientes		<u>3,026,823</u>	<u>3,349,056</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos en garantía, alquileres		1,752,177	1,694,681
Pasivo por arrendamiento, porción no corriente	7	1,196,723	1,209,696
Cuentas por pagar compañías relacionadas	9	2,655,908	2,655,908
Bonos por pagar, porción no corriente	11	25,341,197	28,271,654
Total de pasivos no corrientes		<u>30,946,005</u>	<u>33,831,939</u>
Total de pasivos		<u>33,972,828</u>	<u>37,180,995</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		<u>148,794,284</u>	<u>145,768,676</u>
Total de patrimonio		<u>148,804,284</u>	<u>145,778,676</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>182,777,112</u>	<u>182,959,671</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		16,244,725	15,566,925
Arrendamiento de terrenos		461,400	356,492
Arrendamiento de ductos		335,691	297,256
Arrendamiento de estacionamientos		61,005	75,360
Cuotas de mantenimiento		1,371,869	1,276,330
Total de ingresos		<u>18,474,690</u>	<u>17,572,363</u>
Gastos			
Generales y administrativos	9 y 13	(2,147,922)	(2,429,612)
Depreciación y amortización	8	(30,827)	(35,019)
Amortización de activos por derecho de uso	7	(171,335)	(171,336)
Total de gastos		<u>(2,350,084)</u>	<u>(2,635,967)</u>
Ganancia en operaciones		<u>16,124,606</u>	<u>14,936,396</u>
Otros ingresos (Egresos)			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	588,863	1,776,899
Penalidad por arrendamiento		595,018	15,629
Otros ingresos		95,517	235,345
Intereses ganados	4	1,980	23,922
Gastos financieros	9	(2,370,376)	(2,635,826)
Pérdida en disposición de activo fijo		-	(48)
Total de otros ingresos (egresos)		<u>(1,088,998)</u>	<u>(584,079)</u>
Ganancia neta		<u>15,035,608</u>	<u>14,352,317</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	140,662,359	140,672,359
Dividendos distribuidos	-	(9,246,000)	(9,246,000)
Ganancia neta - 2023	-	14,352,317	14,352,317
Saldo al 31 de diciembre de 2023	10,000	145,768,676	145,778,676
Dividendos distribuidos	-	(12,010,000)	(12,010,000)
Ganancia neta - 2024	-	15,035,608	15,035,608
Saldo al 31 de diciembre de 2024	10,000	148,794,284	148,804,284

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 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		15,035,608	14,352,317
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	30,827	35,019
Amortización de activos por derecho de uso	7	171,335	171,336
Pérdida en disposición de activo fijo	8	-	48
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	(588,863)	(1,776,899)
Gastos financieros		2,370,376	2,635,826
		<u>17,019,283</u>	<u>15,417,647</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(1,914)	149,909
Anticipos a proveedores		(8,461)	21,897
Gastos e impuestos pagados por adelantado		158,177	(158,087)
Cuentas por pagar a proveedores		(1,882)	45,126
Adelantos recibidos por alquileres		3,634	(324,111)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(323,031)	(218,941)
Depósitos en garantía, alquileres		57,496	18,374
Efectivo generado por operaciones		<u>(115,981)</u>	<u>(465,833)</u>
Intereses pagados		<u>(2,370,376)</u>	<u>(2,335,523)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>14,532,926</u>	<u>12,616,291</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activo fijo	8	(6,376)	(1,251)
Adquisición de propiedades de inversión	6	(18,198)	(365,044)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		239,506	(9,506)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		<u>214,932</u>	<u>(375,801)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Sobregiro bancario		(2,962)	(442,500)
Pasivo por arrendamiento		(10,965)	(10,127)
Bonos por pagar		(2,930,457)	(2,479,617)
Dividendos pagados		<u>(12,010,000)</u>	<u>(9,246,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(14,954,384)</u>	<u>(12,178,244)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		(206,526)	62,246
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u>544,490</u>	<u>482,244</u>
		337,964	544,490

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 2005, su principal actividad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y al alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Mañanitas, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

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

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

Las oficinas administrativas están ubicadas en Calle 50, P.H. Tower Financial Center, Piso 33, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá y las bodegas y locales se encuentran ubicados en la Vía Tocumen, en la Ciudad de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 24 de febrero de 2025.

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus interpretaciones, el marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas 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 del 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 ganancias o pérdidas 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 la depreciación y amortización de los activos fijos, la amortización de los activos por derecho de uso y la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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.

Propiedades de inversión

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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

Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor justo de las propiedades de inversión se registran en el estado de ganancias o pérdidas en el año en que se incurre.

Activos por derechos de uso

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 ganancias o pérdidas en el período 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 ganancias o pérdidas en el período en que se incurre.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad

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

Las ganancias o pérdidas procedentes del retiro o disposición de un elemento de mobiliario, maquinaria, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas.

Depreciación y amortización – La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

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

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).

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 ganancias o pérdidas 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 ganancias o pérdidas del período.

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Baja de pasivos financieros

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

Adelantos recibidos por alquileres

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

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Pasivos, 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Cuotas de mantenimientos

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

Intereses

El ingreso por intereses es reconocido sobre la base proporcional del tiempo, tomando en consideración el saldo del valor principal y la tasa de interés aplicable.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

- *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas – Enmienda a la NIC 1*

Las enmiendas realizadas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 y 2022 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes en la fecha de reporte, independientemente de los resultados esperados o de eventos posteriores a esa fecha, como exenciones o incumplimientos de convenios que requieran cumplimiento después del período de reporte. Las condiciones pactadas de préstamos no afectan la clasificación si el cumplimiento se requiere después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el cumplimiento se requiere en o antes de la fecha de reporte, debe ser considerado, aunque la prueba se realice después.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Las entidades que clasifiquen un pasivo como no corriente deben divulgar el monto del pasivo, los detalles de los convenios (incluida su naturaleza y el plazo de cumplimiento), y cualquier circunstancia que sugiera posibles dificultades para cumplir con los convenios. Las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, con reglas transitorias para las entidades que adoptaron anticipadamente las enmiendas de 2020.

- *Pasivo por Arrendamiento en Operaciones de Venta y Arrendamiento Posterior – Enmienda a la NIIF 16*

En septiembre de 2022, el IASB finalizó enmiendas de alcance reducido a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos, que explican cómo una entidad debe contabilizar una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

Las enmiendas especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que no dé lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca ninguna cantidad de la ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos del arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o tasa.

- *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores – Enmienda a la NIC 7 y la NIIF 7*

El 25 de mayo de 2023, el IASB enmendó la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar la transparencia sobre los acuerdos de financiamiento con proveedores (SFA). Las enmiendas requieren divulgaciones sobre los términos de los SFA, los pasivos financieros involucrados, los pagos realizados por los proveedores de financiamiento, las fechas de vencimiento de los pagos, los cambios no monetarios y los riesgos de liquidez.

Las entidades deben agrupar la información, pero resaltar las diferencias en los términos, los rangos amplios de pago o los cambios no monetarios para comparabilidad. La exención transitoria exime a las entidades de divulgar comparaciones y saldos de apertura en el primer año, con los requisitos efectivos para los períodos anuales a partir de diciembre de 2024.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros y NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Divulgaciones (Enmienda – Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros).
- NIIF 18 – Presentación y Divulgación en los Estados Financieros (Nueva norma sobre presentación y divulgación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1).
- NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones. (La nueva norma simplifica las divulgaciones para subsidiarias sin responsabilidad pública).

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

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2024	2023
Caja menuda	600	600
En bancos a la vista:		
Scotia Panamá Trust Company, S.A. - Fideicomiso	269,646	7,107
Banco General, S.A.	55,910	1,253
MMG Bank Corporation.	6,834	532,758
The Bank of Nova Scotia	4,974	2,772
	<u>337,964</u>	<u>544,490</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene un contrato de Fideicomiso de garantía, la cuenta de ahorro del fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panamá 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 0.40% (2023: 0.30%).

El depósito overnight y la cuenta de ahorro del fideicomiso generaron intereses por un total de B/.1,980 (2023: B/.1,993).

5. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	2024	2023
Corriente, 1 a 30 días	29,995	18,710
De 31 a 90 días	7,938	8,328
De 91 días o más	20,166	29,147
	<u>58,099</u>	<u>56,185</u>

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por CBRE, INC., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2024.

El movimiento del valor razonable de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	177,184,180	175,042,237
Adiciones al costo	18,198	365,044
Cambio en el valor razonable	588,863	1,776,899
Saldo al final del año	<u>177,791,241</u>	<u>177,184,180</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

	2024	2023
Costo	69,508,019	69,490,422
Valor avalúos y otros	177,791,241	177,184,180
Cambio en el valor razonable	<u>108,282,622</u>	<u>107,693,758</u>

7. Activos por derecho de uso, neto

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

	2024	2023
Costo:		
Saldo neto al inicio del año	4,683,172	4,854,508
Gasto del año	<u>(171,335)</u>	<u>(171,336)</u>
Saldo neto	<u>4,511,837</u>	<u>4,683,172</u>

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 con la Universidad de Panamá. El efecto de este ajuste incremento el activo por derecho de uso en el balance de situación financiera.

Universidad de Panamá

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Pasivos por arrendamiento financieros

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

	2024	2023
Contratos de arrendamiento:		
Saldo al inicio del año	1,220,662	1,230,789
Pagos realizados	(10,965)	(10,127)
Saldo neto al 31 de diciembre	1,209,697	1,220,662
Menos:		
Porción corriente	(12,974)	(10,966)
Porción no corriente	1,196,723	1,209,696

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

	2024					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada (oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	65,306	13,834	226,183	34,560	192,044	531,927
Adiciones	1,855	-	4,521	-	-	6,376
Al final del año	67,161	13,834	230,704	34,560	192,044	538,303
Depreciación y amortización acumuladas						
Al inicio del año	61,908	10,377	194,897	34,560	143,512	445,254
Gasto del año	1,807	1,735	13,419	-	13,866	30,827
Al final del año	63,715	12,112	208,316	34,560	157,378	476,081
	3,446	1,722	22,388	-	34,666	62,222

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	<u>2023</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada (oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	65,150	13,834	226,183	34,560	192,044	531,771
Adiciones	1,251	-	-	-	-	1,251
Disposiciones	(1,095)	-	-	-	-	(1,095)
Al final del año	65,306	13,834	226,183	34,560	192,044	531,927
Depreciación y amortización acumuladas						
Al inicio del año	60,199	8,601	178,276	34,560	129,646	411,282
Gasto del año	2,756	1,776	16,621	-	13,866	35,019
Disposiciones	(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

9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

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

(Continúa)

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2024	2023
Transacciones:		
Ingresos - Arrendamiento de local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Reparaciones y mantenimiento	<u>91,633</u>	<u>172,533</u>
Gastos financieros	<u>603,412</u>	<u>601,763</u>
Dividendos distribuidos	<u>12,010,000</u>	<u>9,246,000</u>

10. Sobregiro bancario

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

	2024	2023
Banco General, S.A.: sobregiro autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.63% anual (2023: 6.63%).	<u>-</u>	<u>2,962</u>

La Compañía tiene un sobregiro autorizado por el MMG Bank Corporation hasta por la suma de 2,500,000 causando una tasa de interés de 6.25% anual.

La Compañía pagó intereses y FECI por la suma de B/.1,845 (2023: B/.7,189).

11. Bonos por pagar

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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
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.

La Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.603,412 (2023 B/.601,763).

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

El movimiento de los bonos rotativos se detalla a continuación:

Movimiento de Bonos Corporativos Rotativos	2024	2023
Saldo al inicio del año	26,030,691	28,510,308
Pagos	(2,930,457)	(2,479,617)
Saldo al final del año	<u>23,100,234</u>	<u>26,030,691</u>

Bonos Corporativos Rotativos	Serie A
Monto	23,100,234
Fecha de vencimiento	06 de febrero de 2030
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 estos 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.

Mediante resolución No.SMV-289-24 del 8 de agosto de 2024 se resolvió modificar el plazo de vigencia de la Serie A de los Bonos Corporativos, de 5 años a 10 años a partir de la fecha de emisión de la Serie, con vencimiento en febrero de 2030.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Respaldos y Garantías

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

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

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.

La Compañía realizó pagos a los bonos corporativos rotativos, en concepto de abonos a capital por la suma de B/.2,930,457 (2023: B/.2,479,617) e intereses por la suma de B/.1,668,819 (2023: B/.1,930,459).

12. Acciones de capital

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

13. Gastos generales y administrativos

	2024	2023
Servicios de administración	482,482	498,887
Reparación y mantenimiento	453,584	583,263
Comisiones	251,200	382,982
Seguros	193,301	192,376
Vigilancia y seguridad	175,206	173,576
Impuestos	159,114	113,096
Jardinería	105,629	101,072
Aseo y limpieza	85,065	80,385
Electricidad	55,408	57,624
Servicios profesionales	54,173	75,915
Comisiones y gastos bancarios	32,273	33,131
Otros gastos	27,316	21,793
Alquileres	17,069	3,796
Agua	13,933	14,464
Combustible y lubricantes	13,500	16,212
Letreros y señalización	12,066	60,168
Teléfono e internet	7,375	8,147
Útiles de oficina	4,693	4,223
Uniforme de personal	3,188	2,367
Legales, notariales	534	764
Entrenamientos y seminarios	325	320
Acarreo y transporte	488	3,251
Donaciones	-	1,800
	<u>2,147,922</u>	<u>2,429,612</u>

14. 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 2024, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores 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 General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

15. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,523, del contrato original y de su adenda No. 1 más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,918.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

16. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	2024		2023	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente a efectivo	337,964	337,964	544,490	544,490
Alquiler por cobrar	58,099	58,099	56,185	56,185
Total	<u>396,063</u>	<u>396,063</u>	<u>600,675</u>	<u>600,675</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	-	-	2,962	2,962
Bonos por pagar	28,046,234	28,859,293	30,976,691	32,436,144
Cuenta por pagar a proveedores	48,169	48,169	50,051	50,051
Total	<u>28,094,403</u>	<u>28,907,462</u>	<u>31,029,704</u>	<u>32,489,157</u>

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

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

17. Administración del riesgo financiero

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

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 financiero respectivo.

La Compañía revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. La Compañía toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción en el importe recuperable.

b) Riesgo de la tasa de interés

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

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

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición del
público inversionista y del público en general"

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

CONTENIDO

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

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A. como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fideicomiso”), que es administrado por Scotia Panamá Trust Company, S.A. como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

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

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

Responsabilidades del Fiduciario con relación a los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información Financiera del Fideicomiso Parque Sur Scotia Panamá Trust Company, S.A. como Agente Fiduciario, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

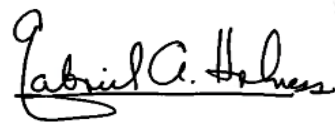
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.



28 de febrero de 2025
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

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

**Estado de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2024	2023
Depósitos en bancos	3	269,646	7,107
Total de activos		<u>269,646</u>	<u>7,107</u>
ACTIVOS NETOS			
Aportes recibidos		326,258	50,450
Excedentes acumulados de gastos sobre ingresos		(56,612)	(43,343)
Total de activos netos		<u>269,646</u>	<u>7,107</u>

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

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

**Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

	2024	2023
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	<u>1,978</u>	<u>23,922</u>
Gastos de operaciones:		
Comisiones	(12,000)	(12,000)
Impuestos	(997)	(898)
Gastos de auditoría	(2,250)	(794)
Gastos bancarios	-	(80)
Total de gastos de operaciones	<u>(15,247)</u>	<u>(13,772)</u>
Excedente de (gastos sobre ingresos) ingresos sobre gastos	<u>(13,269)</u>	<u>10,150</u>

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

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

**Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Excedentes acumulados de gastos sobre ingresos	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2023	363,259	(53,493)	309,766
Excedente de ingresos sobre gastos	-	10,150	10,150
Aportes recibidos	18,895,671	-	18,895,671
Retiro de aportes	(19,208,480)	-	(19,208,480)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	50,450	(43,343)	7,107
Excedente de gastos sobre ingresos		(13,269)	(13,269)
Aportes recibidos	20,586,664	-	20,586,664
Retiro de aportes	(20,310,856)	-	(20,310,856)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	326,258	(56,612)	269,646

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024	2023
Actividades de operación:			
Excedentes de (gastos sobre ingresos) ingresos sobre gastos		<u>(13,269)</u>	<u>10,150</u>
Ajustes para conciliar el exceso de gastos sobre ingresos y el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(1,978)	(23,922)
Efectivo de operación:			
Intereses recibidos		<u>1,978</u>	<u>23,922</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(13,269)</u>	<u>10,150</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes de los fondos del fideicomiso		20,586,664	18,895,671
Retiro de aportes para pagos o garantías		<u>(20,310,856)</u>	<u>(19,208,480)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>275,808</u>	<u>(312,809)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		262,539	(302,659)
Efectivo al inicio del año		<u>7,107</u>	<u>309,766</u>
Efectivo al final del año	3	<u>269,646</u>	<u>7,107</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

1. Información general

El Fideicomiso Parque Sur (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A./Fideicomiso Parque Sur) (en adelante, el “Fideicomiso”), fue constituido bajo las leyes de la República de Panamá, el 6 de julio de 2017 y enmendado el 18 de septiembre de 2019.

El Fideicomiso, fue constituido bajo un contrato de fideicomiso de garantía, en el cual se describen:

- El “Fideicomitente”, representado por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- El “Beneficiario”, conformado por The Bank of Nova Scotia, Sucursal Panamá.
- El “Fiduciario”, representado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. (antes, RBC Investments Panamá, S.A.; en adelante, la “Compañía”) sociedad constituida el 7 de mayo de 2007 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Hasta el 23 de abril de 2010, la Compañía fue subsidiaria 100% de RBC Dominion Securities Global Limited, y en esa fecha The Bank of Nova Scotia Limited (Bahamas) adquirió el 100% de sus acciones, la cual a su vez es subsidiaria 100% poseída por The Bank of Nova Scotia (Canada), la Compañía Matriz. Mediante Escritura Pública No. 9,459 de 26 de abril de 2010, la Compañía cambió su nombre a Scotia Investments Panamá, S. A. Mediante Escritura Pública No. 19,772 de 16 de septiembre de 2010, se modifica su nombre a The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. y mediante Escritura Publica No. 1,425 del del 19 de marzo del 2023, se modifica su nombre a Scotia Panamá Trust Company, S.A. Cuenta con una Licencia Fiduciaria emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, según Resolución No. 010-2010 del 14 de septiembre de 2010.

El Fideicomiso tiene como objetivo garantizar el pago puntual y completo de los saldos adeudados de los contratos de préstamos otorgados por The Bank of Nova Scotia y de los saldos adeudados de la Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, que se desea poner en circulación. Registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

El Fideicomiso es administrado en las oficinas del Fiduciario – Scotia Panamá Trust Company, S.A., ubicadas en Punta Pacífica, Calle Darién, Torres de las Américas, Torre A, Piso No. 5, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017.

El propósito del fideicomiso es crear un patrimonio separado, el cual será administrado, invertido y distribuido por el Fiduciario en los términos y sujeto a las prioridades establecidas en el Contrato de Fideicomiso, para garantizar las siguientes obligaciones:

- Pago puntual y completo al vencimiento de todas y cada una de las sumas que se adeuden, y cualquiera responsabilidad financiera de cualquier naturaleza.
- El pago puntual y completo por parte del fideicomitente de todos los gastos y las obligaciones incurridos o que el futuro incurra el Fiduciario, el Agente y los Beneficiarios principales.
- El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los honorarios, gastos, impuestos y obligaciones incurridas o que en el futuro incurra el Fiduciario, el Agente y los Beneficiarios principales o sus abogados.
- Cualesquiera otras sumas que el Fideicomitente deba pagar al Fiduciario, al Agente, y a los Beneficiarios Principales.

Los estados financieros fueron aprobados por la Fiduciaria para su emisión el 28 de febrero de 2025.

2. Resumen de las políticas contables materiales

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

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista altamente líquidos que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Reconocimiento de ingresos

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

Reconocimiento de gastos del fideicomiso

Los gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fideicomitente de conformidad y en cumplimiento con el respectivo Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Esto estimados no reflejan cualquier prima o descuentos que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

3. Depósitos en banco

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

	2024	2023
Depósitos en cuentas de ahorro	269,646	7,107

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

4. Activos del Fideicomiso

Los activos del Fideicomiso están integrados por:

- El saldo de la cuenta de ahorro del Fideicomiso, que al 31 de diciembre de 2024 asciende a B/.269,646.
- Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD22,850,555, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas.
- Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.

5. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

6. Cumplimiento del marco regulatorio

El acuerdo No. 3-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores en su artículo del 17 de abril de 2017, en su artículo 7, indica lo siguiente sobre el contenido de las garantías de emisión, en caso de que el instrumento a través del cual se constituya la garantía sea un fideicomiso (Párrafo 6-O).

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Deberá presentarse un resumen de las obligaciones y responsabilidades del contrato de fideicomiso que incluya como mínimo:

- Presentación de informes, incluyendo sin limitar Estados Financieros Auditados del fideicomiso, los cuales deberán ser presentados como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A).

La Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomisos y dicta otras disposiciones, decretada por la Asamblea Nacional, establece entre sus artículos lo siguiente:

- Artículo 29. Contabilidad separada por cada fideicomiso: La empresa fiduciaria deberá llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicomitado. La información contable de cada uno de los fideicomisos, que incluya los activos o bienes que lo conforman, sus obligaciones financieras o acreencias, ingresos y egresos, deberá mantenerse actualizada y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitado.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, el fiduciario presentará a la Superintendencia de Bancos un estado financiero auditado de los fideicomisos administrados, que incluya a todos los fideicomisos administrados por la Fiduciaria.

El estado financiero a que se refiere este artículo deberá cumplir con las normas de contabilidad, técnicas y prudenciales que la Superintendencia de Bancos establezca para el efecto.

La información a que se refiere el primer párrafo de este artículo deberá mantenerse y estar disponible por un periodo no menor de cinco años, contados a partir del último día del año calendario dentro del cual las transacciones para las que aplican estos registros fueron completadas.

Los estados financieros del Fideicomiso Scotia Panamá Trust Company, S.A./Fideicomiso Parque Sur al 31 de diciembre de 2024 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de comité:
31 de enero de 2025

Parque Industrial y Corporativo Sur,
S.A.

CALIFICACIÓN PÚBLICA

Actualización

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Calificación	Perspectiva
Bonos Corporativos	AA-.pa	Estable

(*) La nomenclatura 'pa' refleja riesgos solo comparables en Panamá.
Para mayor detalle sobre las calificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Nadil Zapata +511.616.0425
Associate Credit Analyst ML
Nadil.Zapata@moodys.com

Juan Carlos Alcalde +511.616.0410
Director Credit Analyst
JuanCarlos.Alcalde@moodys.com

Jaime Tarazona +511.616.0417
Ratings Manager
Jaime.Tarazona@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá
+507.214.3790

RESUMEN

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

La calificación se fundamenta en la estabilidad de los flujos generados por Parque Sur a través del subarrendamiento de galeras de almacenaje a empresas multinacionales y de prestigio local. Ello se refleja en una sostenida generación de EBITDA y Flujo de Caja Operativo (FCO), con amplia cobertura sobre los gastos financieros y el servicio de deuda (parte corriente de la deuda de largo plazo + intereses). También se considera el bajo nivel de apalancamiento contable (Pasivo / Patrimonio) por debajo de 0.5x y la reducción progresiva de la Palanca Financiera (Deuda Financiera Total / EBITDA LTM).

Ponderó también el alto nivel de ocupación y mejora en la misma (98.63% a septiembre de 2024 vs. 95.38% a septiembre de 2023) relacionado a la firma de nuevos contratos con clientes.

De igual forma, resulta favorable el respaldo que contempla la estructura de la Serie A Garantizada, que incluye la cesión de bienes inmuebles custodiados por un Fideicomiso de Garantía, y la cesión de flujos de arrendamientos depositados mensualmente en una Cuenta de Concentración, administrada por el Fideicomiso para el pago del servicio de deuda. Además, los bienes inmuebles en el Fideicomiso están asegurados por pólizas que deben cubrir en todo momento una suma no menor al 100% de las obligaciones garantizadas y el 80% del valor de reposición de los activos. La calificación también considera el establecimiento de un ratio Loan-To-Value (LTV) máximo de 70%, que deberá mantener el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados (mejoras a la propiedad arrendada) cedidos al Fideicomiso sobre el saldo en circulación de los Bonos Garantizados.

Del mismo modo, se considera la existencia de un ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que debe cumplir el Emisor de mínimo 1.30x con los flujos que ingresen al Fideicomiso, que al corte de análisis, el Emisor cumplió según la última certificación emitida por el Fiduciario.

De acuerdo a la Resolución N° SMV 289-24, se resolvió modificar el plazo de vigencia de la Serie A de los Bonos Corporativos, de 5 años a 10 años a partir de la fecha de emisión de la Serie, con vencimiento en febrero de 2030

(anteriormente, febrero de 2025). Con la extensión del plazo de los Bonos se refinancia la cuota *balloon* de 62.2% con vencimiento original en febrero de 2025, manteniendo los cupones de amortización invariables y estableciendo un nuevo *balloon* de 25% del capital inicial para el año 2030.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, a la fecha limita la calificación la alta concentración que mantiene en sus principales clientes (10 mayores clientes representan el 69.80% a septiembre de 2024). Adicionalmente, se ponderó que el Emisor adopta parcialmente prácticas de Buen Gobierno Corporativo, dado que no mantiene directores independientes.

Pese a lo anterior, cabe mencionar que Parque Sur es subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria (en adelante, Prima), la cual es regulada por la Ley 23-2015, que cuenta con una política de pago de dividendos y un Director Independiente; asimismo, Parque Sur -como subsidiaria de Prima- por política distribuye el 90% de sus utilidades netas fiscales para cumplir con la normativa de la Dirección General de Ingresos (DGI).

Fortalezas crediticias

- Holgados niveles de cobertura sobre servicio de deuda y gastos financieros.
- Progresivo incremento en los niveles de ocupación.
- Contratos de largo plazo en su cartera de clientes de perfil corporativo y multinacional .

Debilidades crediticias

- Ajustados niveles de liquidez.
- Importantes niveles de concentración de su cartera de clientes.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- Establecimiento de Políticas de Buen Gobierno Corporativo.
- Mejora en el calce entre el vencimiento de la deuda y de los contratos de alquiler.
- Disminución en la concentración por arrendatario.

Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Disminución relevante en los flujos generados por el Emisor que ponga en riesgo el cumplimiento del pago del servicio de deuda de los Bonos.
- Pérdida de valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso (el terreno es alquilado a la Universidad por medio de concesión) que afecte la cobertura del saldo de los Bonos Corporativos Senior.
- Incumplimiento de las proyecciones remitidas por el Emisor, incluyendo la toma de nueva deuda que estrese sus indicadores de solvencia.
- Modificación de los términos y condiciones pactados en los Contratos de Emisión de la Serie A que terminen afectando el grupo de mejoradores de la estructura (respaldo de garantías y resguardos financieros).
- Incumplimiento de los resguardos financieros y compromisos contractuales establecidos en el Prospecto.

Principales aspectos crediticios

La distribución de dividendos, acorde a su naturaleza como sociedad de inversión inmobiliaria, genera una reducción en el nivel de efectivo de la Compañía

Al 30 de septiembre de 2024, los activos totales de Parque Sur no presentaron mayor variación respecto al cierre de 2023, en línea con la estabilidad de las propiedades de inversión, principal partida del activo (97.24% a septiembre de 2024). En contraste, se observó una reducción en el efectivo de la Compañía (sin considerar los fondos del fideicomiso),

debido al reparto de dividendos por US\$8.5 millones, conforme a su naturaleza como sociedad de inversión inmobiliaria que distribuye hasta el 90% de las utilidades.

Los indicadores de liquidez se presentan ajustados debido a que gran parte de sus activos se concentra en el largo plazo, con un capital de trabajo negativo y un ratio de liquidez corriente por debajo de 0.5x al 30 de septiembre de 2024.

El efecto combinado de menor deuda financiera y la mayor generación en el EBITDA reducen la Palanca Financiera

Al 30 de septiembre de 2024, la principal fuente de fondeo de la Compañía lo constituye el patrimonio neto, con una participación de 80.95% respecto al total de activos, el cual se incrementó 1.19% respecto al cierre de 2023, asociado a los resultados acumulados al corte de análisis por los menores dividendos pagados (US\$8.5 millones a septiembre de 2024 vs. US\$9.2 millones a diciembre de 2023).

Los pasivos totales se redujeron 6.63% respecto al cierre de 2023, por las amortizaciones de capital de la Serie A por US\$36.4 millones (saldo US\$23.8 millones a septiembre de 2024), en el marco del Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$100.0 millones calificada por Moody's Local, cuyos recursos se destinaron a cancelar préstamos bancarios. Así también, la deuda financiera está conformada por la emisión de la Serie A por US\$4.9 millones, en el marco del Programa de Bonos Corporativos no garantizados por US\$50.0 millones, instrumento que no es calificado por Moody's, la cual fue adquirida por su accionista Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con una estructura de pago *bullet* al vencimiento en el 2039.

Tanto la Palanca Contable (pasivo / patrimonio) como la Palanca Financiera (deuda financiera total – incluye pasivo por arrendamiento- / EBITDA), mantienen una tendencia decreciente a septiembre de 2024 con respecto al cierre de ejercicios anteriores. Lo anterior recoge la amortización de la deuda financiera, y en el caso de la Palanca Financiera, el aumento en los ingresos por alquileres que impactó positivamente en el EBITDA LTM.

El aumento en los ingresos por alquiler, debido a un mayor nivel de ocupación, generó un mayor resultado neto

Al 30 de septiembre de 2024, la Compañía reportó una utilidad neta de US\$10.2 millones, mayor en 10.52% respecto al mismo periodo de 2023. Lo anterior responde al crecimiento de los ingresos, en particular de los alquileres de galeras, que constituyen el 87.93% de los ingresos totales de Parque Sur. Al respecto, se debe señalar que todos los contratos de alquiler¹ se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantías, que a la fecha se encuentra garantizando a los tenedores de la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados. Los contratos, con una duración promedio de 5 años, por lo general incluyen cláusulas de aumento anual y penalidades por terminación anticipada, condición que no todos los contratos contemplan. La renovación se negocia hasta un año antes del vencimiento, dando tiempo para encontrar nuevos locatarios si es necesario. Al 30 de septiembre de 2024, los 5 principales locatarios representaron el 44.75% de los ingresos totales, aunque este riesgo se mitiga parcialmente por la alta calidad y bajo perfil de riesgo de estos clientes, que incluyen empresas reconocidas local e internacionalmente en sectores como logística, almacenaje y distribución de alimentos.

Amplios niveles de cobertura de gastos financieros y servicio de deuda, situación que se mantiene al corte de análisis por el incremento en los niveles de generación de la Compañía

Al 30 de septiembre de 2024, el EBITDA LTM de la Compañía registró US\$16.1 millones, incrementándose 6.05% respecto al ejercicio 2023, asociado principalmente al mayor nivel de ingresos registrados. En el mismo sentido, el Flujo de Caja Operativo (FCO) aumentó 5.45% respecto al ejercicio previo debido al efecto combinado del mayor resultado neto y la disminución en el pago de impuestos y otros pasivos diversos.

¹ Los contratos son cedidos o están en proceso de cesión a medida que se van firmando.

Los niveles de cobertura del EBITDA y FCO sobre los gastos financieros y servicio de deuda se mantienen holgados, considerando la concentración en el largo plazo del saldo de Bonos Corporativos.

Calificación de Deuda

El 23 de diciembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos a ser emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Parque Sur) hasta por US\$100.0 millones, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series que podrán ser Senior o Subordinadas, con plazos hasta de 10 años. El Emisor ha emitido la Serie A bajo el Programa Rotativo antes descrito por un monto de US\$36.4 millones, la cual contempla dentro de su estructura la existencia de un Fideicomiso de Garantía que administra y custodia todos los bienes hipotecados para beneficio de los tenedores de los Bonos en caso exista algún tipo de incumplimiento por parte del Emisor (mayor detalle sobre la estructura se presenta en la Tabla 1). En el caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos que registra el Emisor, no cuentan con garantías específicas y están subordinados al resto de pasivos de Parque Sur, además no son calificados por Moody's Local.

TABLA 1 Detalle de los Instrumentos Calificados

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$100.0 millones

Serie	A
Monto Máximo de la Serie	US\$36.4 millones
Monto en Circulación (30 de septiembre de 2024)	US\$23.8 millones
Plazo	10 años
Tasa de Interés	SOFR 1M + 1.50%, con tasa mínima de 3.50%
Fecha de Emisión	6 de febrero de 2020
Fecha de Vencimiento	6 de febrero de 2030 ^{1/}
Periodo de Gracia	Ninguno
Pago de Intereses	Mensual, los días 30 de cada mes
Pago de Capital	Mensual por US\$225,419.77 y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento (cuota <i>balloon</i> de 25% del capital inicial) ^{1/}
Redención anticipada	En cualquier momento, total o parcialmente
Uso de los fondos	Refinanciamiento de obligaciones del Emisor, financiamiento de necesidades de capital de trabajo, inventarios, inversiones, necesidades de flujo de efectivo y/o adquirir valores
Garantía	Fideicomiso de Garantía
Bienes Cedidos en Garantía	i) Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, ii) fondos depositados en las cuentas fiduciarias, iii) fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

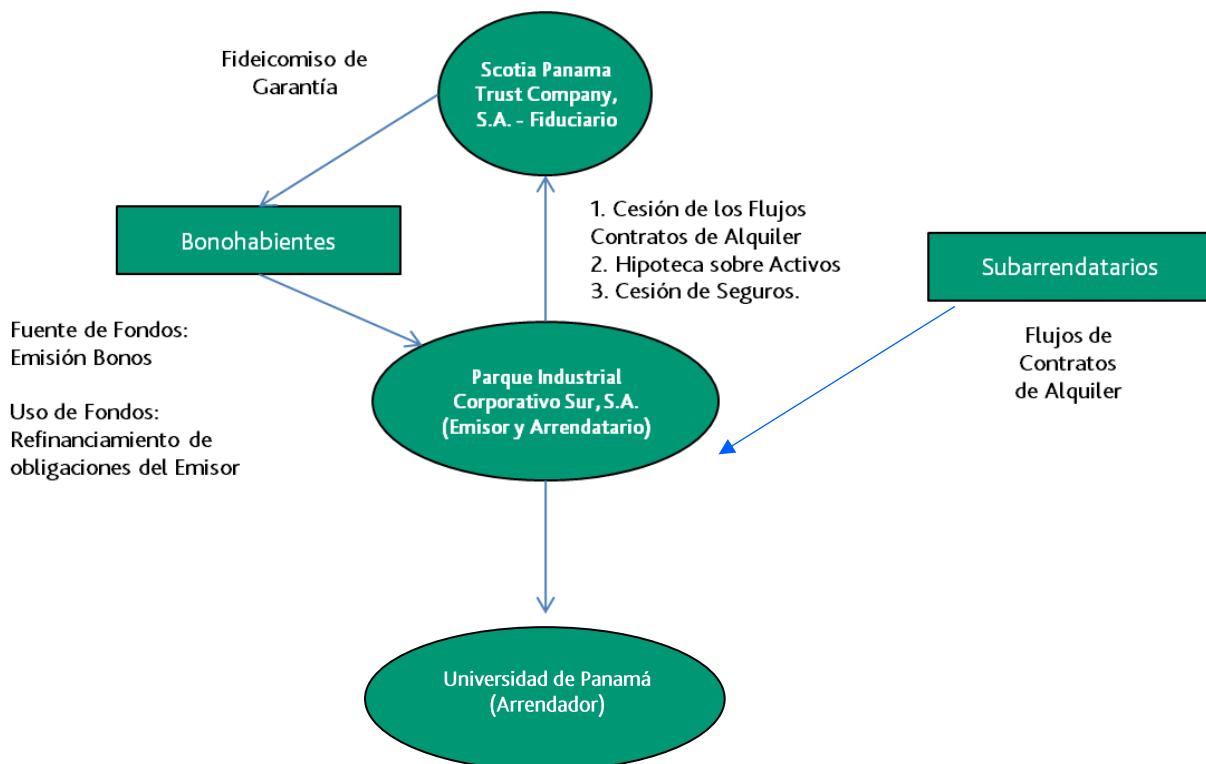
^{1/}De acuerdo a la Resolución N° SMV-289-24 se resolvió la modificación del plazo de vigencia de los Bonos Corporativos a 10 años (anteriormente 5 años). El cronograma de pago mensual se mantiene similar, con un cambio en la cuota *balloon* (antes 62.2% del capital inicial).

Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Garantía que funge como garantía para la Serie A Senior de Bonos Corporativos a ser emitidas por Parque Sur posee las siguientes garantías y bienes, que a su vez han sido cedidos por el Fideicomitente Garante: i) Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351,414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792 de propiedad del Emisor, ii) fondos depositados en las cuentas fiduciarias, iii) fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

Mecanismo de Asignación de Flujos

La estructura de emisión constituyó las siguientes cuentas para atender el pago de las obligaciones señaladas: Cuenta de Concentración y Cuenta Fiduciaria de Indemnización, esta última que se usará únicamente para depositar fondos recibidos de las aseguradoras de las pólizas de seguro de los bienes hipotecados. Los fondos que ingresen a esta cuenta serán utilizados para: i) reinvertir en la reconstrucción de los activos afectados; ii) mantener a manera de reserva para que sean usados para cubrir servicio de deuda futuro; iii) realizar redenciones parciales o totales anticipadas o amortizaciones a capital de la Serie A de Bonos Garantizados y/o abonar capital del saldo adeudado a obligación financiera mantenida con Scotiabank (hoy cancelada). Una vez que los flujos recaudados producto del alquiler de propiedades por parte de los Fideicomitentes Garantes son transferidos a la Cuenta de Concentración, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de capital e intereses de las Series de Bonos Corporativos garantizados y ii) traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulización:



Anexo
TABLA 2 Indicadores Claves

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Indicadores	Sep-24 LTM	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20
Activos (US\$/Miles)	182,228	182,960	180,965	176,930	178,531
Ingresos (US\$/Miles)	18,290	17,572	17,698	18,471	17,717
EBITDA (US\$/Miles)	16,059	15,143	16,046	16,507	15,626
Deuda Financiera / EBITDA	1.79x	2.05x	2.11x	2.24x	2.53x
EBITDA / Gastos Financieros	6.54x	5.74x	7.50x	8.34x	6.98x
FCO / Servicio de Deuda	2.57x	2.36x	3.07x	3.19x	2.68x

Fuente: Parque Industrial y Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local Panamá

TABLA 3

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

	Oct-21**	Oct-20	Oct-19	Oct-18
Activos (US\$ Miles)	12,453	12,196	11,804	11,607
Utilidad Neta (US\$ Miles)	276	284	178	-25
ROAA	2.24%	2.37%	1.52%	-0.11%
ROAE	2.28%	2.40%	1.53%	-0.11%

*antes The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A. ** Última información pública disponible

Fuente: Latinex / Elaboración: Moody's Local Panamá

TABLA 4

RESGUARDOS DE LAS SERIES GARANTIZADAS

	Jun-24	Dic-23	Jun-23	Dic-22	Jun-22
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%*	15.0%	16.0%	17.0%	17.0%	18.0%
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x**	3.64x	3.66x	3.60x	4.00x	4.29x

* Saldo de Bonos Garantizados / Valor de mercado de las garantías hipotecadas. ** Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda.

Fuente: Parque Industrial y Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local Panamá

Entidades Participantes
El Emisor – Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Parque Sur)

Parque Sur -subsidiaria al 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.- es una sociedad anónima constituida el 29 de diciembre de 2005 con el propósito de desarrollar un proyecto de construcción de galeras de almacenaje para alquiler, el cual se encuentra ubicado en el corregimiento de Tocumen, cerca del Aeropuerto Internacional de Tocumen. Mediante Resolución N° 201-5870 de fecha 23 de noviembre de 2016, la Dirección General de Ingresos ordenó la inscripción de Parque Sur en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria de la DGI como subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El complejo, que inició operaciones en noviembre de 2010, se encuentra conformado por 15 edificios, de los cuales algunos son bodegas estandarizadas y otras son bodegas *built-to-suit* personalizadas para que las entidades puedan acoplar sus instalaciones al diseño que les parezca más funcional. En el 2018 se incorporó en el complejo una estructura que alberga locales comerciales. A septiembre de 2024, Parque Sur cuenta con 48 arrendatarios, entre los que destacan compañías multinacionales como DHL Global Forwarding, Nestlé, Yobel SCM, Kimberly Clark, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Supermercados Xtra, Dicarina, Industrias Panamá Boston, Elmec, entre otras. La ocupación fue de 98.63% al 30 de septiembre de 2024.

Parque Sur mantiene un compromiso de arrendamiento operativo con la Universidad de Panamá, el mismo que se encuentra respaldado mediante contrato N° 2006-72 y sus adendas, adjudicado a través de una licitación Pública en el 2006. Dicho contrato concede en arrendamiento a favor de Parque Sur una serie de terrenos de aproximadamente 43 hectáreas en total, de las cuales 32 hectáreas son utilizadas según contratos y adendas. El plazo de la concesión es de 20 años contados a partir de la fecha de refrendo del contrato, por lo cual la concesión vence el 18 de abril de 2031, fecha en la cual Parque Sur tiene la opción unilateral de renovar el periodo de arrendamiento por 20 años más; es decir, hasta el 2051. Al terminar el Contrato o su prórroga, Parque Sur deberá regresar a la Universidad de Panamá el terreno arrendado, incluyendo las mejoras realizadas sobre el mismo, y tendrá derecho a que la Universidad de Panamá le reembolse hasta el 70% sobre una suma hasta de US\$10 millones (US\$7.0 millones) por las inversiones en la construcción de infraestructuras sobre el área arrendada mediante la reducción del canon de arrendamiento mensual hasta por 50%. El canon actual mensual de arrendamiento pagado a la Universidad de Panamá es de US\$17,918. Cabe mencionar que el canon mensual se incrementa cada tres años, hasta un máximo de 2%.

El parque logístico es administrado y operado por Hines Property Management, compañía de origen estadounidense especializada en administrar inmuebles a nivel mundial. El contrato de prestación de servicios tiene una duración de cinco años que se renueva automáticamente a partir de marzo de 2011, salvo que las partes establezcan lo contrario. Dicho administrador se encarga, entre otras tareas, de la limpieza, seguridad, administración y mantenimiento de las instalaciones.

El Fiduciario – Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.)

La estructura de la emisión de la Serie A bajo el Programa de Bonos Corporativos Garantizados involucra a Scotia Panama Trust Company, S.A. como Fiduciario. Como tal, dicho banco se encarga de gestionar los bienes cedidos por el Emisor, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de estos a fin de validar el cumplimiento de las cláusulas pertinentes.

Información Complementaria

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.				
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US\$100.0 millones)	AA-.pa	Estable	AA-.pa	Estable
Bonos Corporativos (Serie A Senior)				

Información considerada para la calificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021, 2022 y 2023 así como Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2023 y 2024 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, el Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100.0 millones y el Suplemento final de la Serie A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

Definición de las calificaciones asignadas.

Consulte el documento Escalas de Calificaciones de Panamá, disponible en <https://www.moodyslocal.com.pa/> , para obtener más información sobre las definiciones de las calificaciones asignadas.

Moody's Local Panamá agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA.pa a CCC.pa y de ML A-1.pa a ML A-3.pa. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

Metodología Utilizada.

→ Metodología de Calificación de Empresas No Financieras - (14/3/2023), disponible en <https://moodyslocal.com.pa/reportes/metodologias-y-marcos-analiticos/>

Declaración de importancia.

La calificación de riesgo de la entidad constituye únicamente una opinión profesional e independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar sus riesgos.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moody's.com bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

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

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

***** **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA** *****

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), ante mí Licda. **TANIA SUSANA CHEN GUILLEN**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos cuarenta y cuatro-seiscientos cincuenta y tres (4-244-653), Notaria Pública Segunda del Circuito Notarial de Panamá; 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; quien se encuentra en su entorno y cabal juicio, a efecto de cumplir el propósito de rendir Declaración Jurada en la Práctica de la presente Diligencia Extrajudicial de acuerdo a lo siguiente: La suscrita Notaria **HACE CONSTAR**, que a el señor **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, se les tomo el juramento de rigor, poniéndolos en conocimiento del contenido del Artículo No.385, (Segundo Texto Único) del Código Penal que tipifica el Delito de Falso Testimonio, prometiendo decir la verdad, y manifestando así lo siguiente:

ARTÍCULO UNICO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de 2024 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024). -----

b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

C.I.P. No. 8-301-209



SETH GONZALEZ

MERQUIS MARIELA ALMANZA GONZÁLEZ

S MARIELA

Allen.

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ.