

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

Al 30 de septiembre de 2025

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, según resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013 Bonos corporativos Rotativos que serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados según resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021, SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 y SMV No.289-24 de 8 de agosto de 2024.
NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR:	Teléfono +507 263 4400
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Calle 50, P.H. Tower Financial Center, Piso 33
PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR:	Salomon V. Hanono W.
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	sony@vicsons.com

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

A. Liquidez

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor tiene activos por B/.182,665,066, lo que representa una caída del 0.06% (B/.112,046) respecto al 31 de diciembre de 2024. La reducción de los activos totales se debe principalmente a una disminución de B/.154,510 en efectivo y B/.128,502 en Derecho de Uso respecto a diciembre 2024, junto con otras variaciones.

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor registra un saldo total de B/.183,454 en cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo, así como B/.146,113 en cuentas por cobrar de corto plazo netas. En conjunto, la liquidez del Emisor asciende a B/.329,567, considerando tanto el efectivo y equivalentes de efectivo como las cuentas por cobrar.

B. Recursos de capital

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor tenía un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor en esa fecha era de B/.151,514,465. El patrimonio está conformado principalmente por utilidades acumuladas, que suman B/.151,504,465, compuestas principalmente por variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La empresa mantiene una deuda financiera total de B/.26,017,456 correspondiente a bonos por pagar. El índice de endeudamiento, medido como deuda financiera sobre patrimonio neto, fue de 0.17 al 30 de septiembre de 2025, lo que representa una disminución del 8.89% respecto al 31 de diciembre de 2024, cuando se situaba en 0.19. Esta variación responde principalmente a los abonos de capital realizados en los Bonos Corporativos Rotativos Serie A, así como otras variaciones.

C. Resultados de las operaciones

Al 30 de septiembre de 2025, los ingresos operativos derivados de arrendamientos ascendieron a B/.14,270,781, lo que representa un incremento del 3.76% respecto al mismo periodo en 2024, cuando se registraron B/.13,753,217. La utilidad neta al 30 de septiembre de 2025 sumó B/.11,400,181, superior a la registrada al 30 de septiembre de 2024, que fue de B/.10,201,919. El aumento porcentual de la ganancia financiera antes de impuestos entre 2025 y 2024 fue del 11.75%, resultado principalmente del crecimiento en los ingresos operativos por arrendamientos y otros ingresos, así como de la reducción de gastos financieros, entre otras variaciones.

D. Análisis de perspectivas del emisor

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

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2025.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

- Bonos Corporativos, resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013, no tienen Fideicomiso de Garantía.
- Bonos Corporativos Rotativos, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, modificada mediante Resoluciones SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021, SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 y SMV No.289-24 de 8 de agosto de 2024. Ver certificación del Fiduciario de la Serie A adjunto.

V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe se divulga en noviembre 2025.



Salomon V. Hanono W.
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Panamá, República de Panamá)
30 de septiembre de 2025



Contenido

Página

Informe de Contador Público

1

Estado de situación financiera

2

Estado de resultados integrales

3

Estado de cambios en el patrimonio

4

Estado de flujos de efectivo

5

Notas a los estados financieros

6 – 24

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

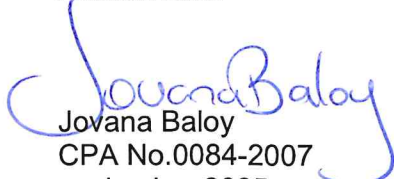
Subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2025 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de septiembre de 2024, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente



Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
noviembre 2025

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

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2025
(No auditado- Interino)

	Notas	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/. 183,454	337,964
Alquileres por cobrar, neto	5	146,113	58,099
Anticipos a proveedores		10,143	9,478
Gastos e impuesto pagado por adelantado		50,579	3,771
Total de activos circulantes		390,289	409,312
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	66,012	62,222
Propiedades de inversión	8	177,822,930	177,791,241
Derecho de Uso	6	4,383,335	4,511,837
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no circulantes		182,274,777	182,367,800
Total activos	B/.	182,665,066	182,777,112
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Bonos por pagar	11	2,705,037	2,705,037
Cuentas por pagar - proveedores		5,394	48,169
Adelantos recibidos por alquileres		161,391	163,824
Arrendamiento financiero	6	14,893	12,974
Impuesto y otros pasivos por pagar		195,980	96,819
Total de pasivos circulantes		3,082,695	3,026,823
Pasivos no circulantes:			
Depósitos en garantía, alquileres		1,911,137	1,752,177
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	9	1,658,908	2,655,908
Arrendamiento financiero	6	1,185,442	1,196,723
Bonos por pagar	9 y 11	23,312,419	25,341,197
Total de pasivos no circulantes		28,067,906	30,946,005
Total de pasivos		31,150,601	33,972,828
Patrimonio:			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		151,504,465	148,794,284
Total de patrimonio		151,514,465	148,804,284
Total de pasivos y patrimonio		182,665,066	182,777,112

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados integrales

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(No auditado- Interino)

		Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
	Notas	Julio - Septiembre 2025	Enero - Septiembre 2025	Julio - Septiembre 2024	Enero - Septiembre 2024
Ingresos:					
Arrendamiento de galeras	B/.	3,977,323	12,572,731	4,169,106	12,093,552
Arrendamiento de terreno		110,177	333,600	119,183	344,192
Arrendamiento de ductos		92,964	277,174	85,014	248,711
Arrendamiento de estacionamientos		13,230	39,690	13,725	47,775
Cuotas de mantenimiento		349,829	1,047,586	354,126	1,018,987
Total de ingresos		4,543,523	14,270,781	4,741,154	13,753,217
Gastos					
Gastos generales y administrativos	13	(387,638)	(1,588,127)	(480,730)	(1,657,883)
Depreciación y amortización	6 y 7	(50,798)	(151,822)	(50,586)	(151,894)
Total de gastos		(438,436)	(1,739,949)	(531,316)	(1,809,777)
Utilidad en operaciones		4,105,087	12,530,832	4,209,838	11,943,440
Otros ingresos (egresos)					
Otros ingresos		25,507	376,078	25,810	81,113
Intereses ganados	4	412	1,413	407	1,471
Gastos financieros	6, 10 y 11	(496,422)	(1,507,100)	(597,899)	(1,824,105)
Pérdida en disposición de activo fijo		(1,042)	(1,042)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)		(471,545)	(1,130,651)	(571,682)	(1,741,521)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		3,633,542	11,400,181	3,638,156	10,201,919
Impuesto sobre la renta	14	-	-	-	-
Utilidad neta		3,633,542	11,400,181	3,638,156	10,201,919

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(No auditado- Interino)

	Notas	Acciones comunes	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	B/.	10,000	145,768,676	145,778,676
Dividendos distribuidos		-	(12,010,000)	(12,010,000)
Utilidad neta		-	15,035,608	15,035,608
Saldo al 31 de diciembre de 2024	12	10,000	148,794,284	148,804,284
Utilidad neta		-	11,400,181	11,400,181
Dividendos distribuidos		-	(8,690,000)	(8,690,000)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	12 B/.	<u>10,000</u>	<u>151,504,465</u>	<u>151,514,465</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(No auditado- Interino)

	Notas	Septiembre 2025	Septiembre 2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	11,400,181	10,201,919
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6 y 7	151,822	151,894
Pérdida en disposición de activo fijo		1,042	-
Gastos Financieros		1,507,100	1,824,105
		<u>13,060,145</u>	<u>12,177,918</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(88,014)	(117,207)
Anticipo a Proveedores		(665)	(8,011)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(46,808)	111,519
Depositos dados en garantía		-	-
Cuentas por pagar - proveedores		(42,775)	(13,292)
Adelanto recibidos por alquileres		(2,433)	1,598
Impuestos y otros pasivos por pagar		99,162	(224,090)
Depósito en garantía, alquileres		158,960	37,493
Efectivo generado por operaciones		<u>77,427</u>	<u>(211,990)</u>
Intereses pagados		<u>(1,507,100)</u>	<u>(1,824,105)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>11,630,472</u>	<u>10,141,823</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos		(28,153)	(1,855)
Propiedades de Inversión	8	<u>(31,689)</u>	<u>(18,199)</u>
		<u>(59,842)</u>	<u>(20,054)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Sobregiros bancarios		-	(2,962)
Arrendamientos financiero de corto y largo plazo		(9,362)	(8,142)
Saludos entre compañías relacionadas		(997,000)	239,506
Bono por pagar		(2,028,778)	(2,254,198)
Dividendos pagados		(8,690,000)	(8,470,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(11,725,140)</u>	<u>(10,495,796)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(154,510)	(374,027)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		337,964	544,490
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<u>183,454</u>	<u>170,463</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2025

1. Organización y operaciones

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

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

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

Las oficinas administrativas de La Compañía están ubicadas en 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, corregimiento de Mañanitas, en la Ciudad de Panamá.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones

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

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

Activos financieros

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

Efectivo y equivalente de efectivo

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

Alquileres por cobrar

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

Pasivos financieros

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Baja de pasivos Financieros

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

Propiedades de inversión

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

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

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

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

Adelantos recibidos por alquileres

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

Depósitos en garantía, alquileres

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

Activos por derechos de uso

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

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

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

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

Pasivo por arrendamiento

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

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

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

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

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

La Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo o unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado en su valor; y estima el valor recuperable del activo o

unidad generadora de efectivo, en el momento en que detecta un indicio de deterioro, o anualmente (al 31 de diciembre).

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

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

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

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

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

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

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

Pasivo, provisiones y pasivos contingentes, y compromisos

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

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

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

Distribución de dividendos

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

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

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

Cuotas de mantenimiento

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

Intereses

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

Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2025	diciembre 2024
Caja menuda	600	600
Scotia Panama Trust Company S.A. -Fideicomiso	156,824	269,646
Banco General, S.A.	12,592	55,910
MMG Bank	8,107	6,834
The Bank of Nova Scotia	5,331	4,974
	183,454	337,964

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso de garantía; la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panama Trust Company S.A. al balance diario de la cuenta. Adicional, mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.30% (septiembre 2024:0.30%)

Al 30 de septiembre de 2025, la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.1,413 (septiembre 2024: B/.1,471).

5. Alquileres por cobrar, neto

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

	septiembre 2025	diciembre 2024
Corriente, 1 a 30 días	122,803	29,995
De 31 a 90 días	1,605	7,938
Más de 90 días	21,705	20,166
	146,113	58,099

6. Activos por derecho de uso, neto

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

Costo:	septiembre 2025	diciembre 2024
Saldo neto al inicio del año	4,511,837	4,683,172
Gasto del año	<u>(128,502)</u>	<u>(171,335)</u>
Saldo neto	<u>4,383,335</u>	<u>4,511,837</u>

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización en los resultados. En el registro del activo por derecho de uso se incluye el saldo que se mantenía al 1 de enero del 2019 con la Universidad de Panamá por B/.4,282,182 según acuerdo mencionado a continuación:

Universidad de Panamá

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

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

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

Pasivos por arrendamiento financieros

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

Costo:	septiembre 2025	diciembre 2024
Saldo neto al inicio del año	1,209,697	1,220,662
Pagos realizados	<u>(9,362)</u>	<u>(10,965)</u>
Saldo neto	<u>1,200,335</u>	<u>1,209,697</u>

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

<u>Septiembre 2025</u>						
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada	Total
Costo						
Al inicio del año	67,161	13,834	230,704	34,560	192,044	538,303
Adiciones	-	-	28,153	-	-	28,153
Descarte	(619)	(2,148)	-	-	(7,300)	(10,067)
Al final del año	66,542	11,686	258,857	34,560	184,744	556,389
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	63,715	12,112	208,316	34,560	157,378	476,081
Gastos del año	737	921	11,351	-	10,312	23,321
Descarte	(619)	(2,106)	-	-	(6,300)	(9,025)
Al final del año	63,833	10,927	219,667	34,560	161,390	490,377
	2,709	759	39,190	-	23,354	66,012

<u>diciembre 2024</u>						
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada	Total
Costo						
Al inicio del año	65,306	13,834	226,183	34,560	192,044	531,927
Adiciones	1,855	-	4,521	-	-	6,376
Al final del año	67,161	13,834	230,704	34,560	192,044	538,303
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	61,908	10,377	194,897	34,560	143,512	445,254
Gastos 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

8. Propiedades de inversión

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

El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2024.

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

	septiembre 2025	diciembre 2024
Saldo al inicio del año	177,791,241	177,184,180
Adiciones y ajustes	31,689	18,198
Cambio en el valor razonable	-	588,863
Saldo al final del año	<u>177,822,930</u>	<u>177,791,241</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Costo según libros	Valor de los Avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
69,540,308	177,822,930	108,282,622

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2025	diciembre 2024
<u>Alquileres por cobrar:</u>		
Vicsons Construction Corporation, S.A.	<u>14,445</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A	<u>1,658,908</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>

	septiembre 2025	septiembre 2024
<u>Transacciones:</u>		
Ingresos - Arrendamientos	<u>13,500</u>	<u>13,500</u>
Gastos – Alquiler de equipos	<u>10,000</u>	<u>-</u>
Gastos – Reparaciones y mantenimientos	<u>76,788</u>	<u>40,800</u>
Gastos financieros	<u>450,086</u>	<u>451,735</u>
Dividendos distribuidos	<u>8,690,000</u>	<u>8,470,000</u>

10. Sobregiros bancarios

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

- Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.625% anual (diciembre 2024: 6.625%).
- MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% anual (diciembre 2024: 6.25%).

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía había pagado intereses y feci por la suma de B/.1,002 (septiembre 2024: B/.1,335).

11. Bonos por pagar

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

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

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

Respaldos y Garantías

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

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.450,086 (septiembre 2024: B/.451,735).

b- En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021, SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 y SMV No.289-24 de 8 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 30 de septiembre de 2025	21,071,456
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 sub-arrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

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

Condiciones Financieras

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

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía ha realizado pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/. 984,337 (septiembre 2024: B/.1,298,721) y durante el año 2025 ha realizado abonos a capital por la suma de B/.2,028,778.

12. Acciones comunes

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

13. Gastos Generales y Administrativos

		Septiembre 2025	Septiembre 2024
Reparación y mantenimiento	B/.	428,920	329,886
Servicios de Administración		342,134	362,746
Impuestos		262,687	158,917
Seguros		145,419	144,978
Vigilancia y seguridad		131,803	129,640
Jardinería		78,840	79,388
Electricidad		36,446	43,268
Comisiones y cargos bancarios		24,781	24,262
Aseo y limpieza		23,374	39,216
Recolección de basura		21,527	28,640
Combustible		14,288	10,000
Comisiones por alquiler		13,100	225,000
Alquileres		12,392	14,030
Servicios profesionales		10,605	16,526
Otros gastos		10,565	22,755
Agua		10,450	10,450
Letrero y señalización		7,402	3,669
Teléfono e internet		5,186	5,493
Uniformes		3,773	3,136
Cuentas incobrables		1,843	530
Útiles de oficina		1,477	3,187
Acarreo y transporte		848	480
Legales, notariales		267	414
Mercadeo y publicidad		-	1,272
	B/.	1,588,127	1,657,883

14. Impuestos sobre la renta

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

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

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

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

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

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

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

15. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A la fecha del presente informe el canon de arrendamiento mensual es de B/.18,276.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

16. Administración del riesgo financiero

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

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

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

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

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

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

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.



Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre B, Piso 11

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

Panamá, 31 de octubre de 2025

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

Atención: Lic. Marie Lissa Aizpurúa

Directora de Emisores de la Superintendencia del Mercado de Valores

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

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta USD100,000,000.00 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019 modificada mediante resolución SMV no. 404-21 de 23 de agosto de 2021, Resolución SMV 81-22 de 7 de marzo de 2022 y Resolución SMV 289-24 de 8 de agosto de 2024, CERTIFICA la siguiente información al 30 de septiembre de 2025:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD21,071,455.64
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - La suma de USD156,824.63, depositada en una cuenta de ahorros en The Bank of Nova Scotia..
 - Contrato de Cesión de créditos de los contratos de sub-arrendamiento, suscritos con el Fiduciario.
 - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999.97, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.
 - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD22,850,555.52, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.



Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre B, Piso 11

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas
 - Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.
- (c) Los bienes y/o derechos anteriormente descritos, garantizan la serie A de los bonos, cuyo vencimiento es el 6 de febrero de 2030.
- (d) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitidos.
- (e) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, indica que el emisor debe mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x, la cual se mide semestralmente. La última medición de esta cobertura se realizó al cierre del 30 de junio de 2025, reflejando que la Cobertura de Servicio de Deuda del emisor era de 4.49x.
- (f) El Suplemento No. 1 al Prospecto Informativo de la oferta pública de los bonos corporativos, también señala que el emisor debe mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, la cual se mide semestralmente. La última medición de esta relación se realizó al cierre del 30 de junio de 2025, reflejando que la Relación de Deuda a Valor era de 12%.
- (g) El ratio que resulta de dividir el total del patrimonio administrado entre el monto en circulación de los bonos es de 1.93. A continuación, se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:

Activos	Monto
Cuenta de ahorros	USD 156,824.63
Primera hipoteca y anticresis sobre fincas	40,575,555.49
Patrimonio del fideicomiso	USD40,732,380.12
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD21,071,455.64
Ratio *	1.93

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



Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre B, Piso 11

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 31 de octubre de 2025.

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

Digitally signed
by s6033849
Date: 2025.10.31
14:45:11 -05'00'

Christy López
CL/jc

Digitally signed by
Jenny Coparropa
Date: 2025.10.31
14:40:29 -05'00'

Jenny Coparropa