



**PARQUE  
SUR**

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

Panamá, 19 de enero de 2024

Señores  
Superintendencia del Mercado de Valores  
Ciudad.-

Estimados Señores Superintendencia del Mercado de Valores:

Con la finalidad de dar cumplimiento al Acuerdo No. 3-2008 modificado por el Acuerdo No. 2-2012 referente a la divulgación de los eventos que constituyen hechos de importancia por parte de los emisores de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), se informa un Hecho de Importancia de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.:

### Comunicado de HECHO DE IMPORTANCIA

Por este medio Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., en calidad de emisor de bonos rotativos registrados en la SMV de acuerdo con la Resolución SMV No. 576-19 modificada por resolución SMV No. 404-21 y SMV No. 81-22; hace de su conocimiento que Moody's Local Panamá emitió la actualización de su Informe de Calificación donde ratifica, para la serie A de Bonos Corporativos Rotativos, la categoría de AA-.pa con perspectiva Estable.

Se adjunta el informe de calificación.

Atentamente,

Salomon V. Hanono

Cc. Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá

INFORME DE  
CALIFICACIÓNSesión de Comité:  
19 de enero de 2024

## Actualización

## CALIFICACIÓN\*

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	AA-.pa
Perspectiva	Estable

(\*) La nomenclatura ".pa" refleja riesgos sólo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de la calificación asignada, ver Anexo I.

Juan Carlos Alcalde  
Director – Credit Analyst ML  
[juancarlos.alcalde@moodys.com](mailto:juancarlos.alcalde@moodys.com)

Jesús D. Castro  
Credit Analyst ML  
[jesus.castro@moodys.com](mailto:jesus.castro@moodys.com)

## SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

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

## Resumen

Moody's Local ratifica 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 asignada considera de manera favorable la estabilidad en la generación de flujos de Parque Sur proveniente del subarrendamiento de galeras de almacenaje a empresas multinacionales y de prestigio local, lo cual se evidencia en la generación de EBITDA y Flujo de Caja Operativo (FCO) que brindan amplia cobertura a los gastos financieros y al servicio de deuda (parte corriente de la deuda de largo plazo + intereses). Asimismo, se considera igualmente positivo el bajo nivel de apalancamiento contable (Pasivo / Patrimonio), el cual se ubicó en 0.26x a septiembre de 2023; así como la reducción progresiva de la Palanca Financiera (Deuda Financiera Total / EBITDA LTM). Al respecto, esta ascendió a 2.15x al 30 de septiembre de 2023, mostrando una ligera disminución frente a diciembre de 2022 (2.19x).

Otro factor positivo es la resiliencia del negocio, que se vio evidenciada en la estabilidad de los indicadores financieros a pesar de la desaceleración de la economía local en el año 2020, producto de las medidas adoptadas por el Gobierno de Panamá a fin de contener la rápida propagación de la pandemia en el país, siendo relevante mencionar que las cuentas por cobrar muestran ya una importante normalización, con la excepción de saldos menores por cobrar que ya cuentan con un plan de pagos definido. Adicionalmente, la clasificación toma en consideración el alto nivel de ocupación y mejora en la misma (95.4% a septiembre de 2023 vs. 91.1% a diciembre de 2022) relacionado a la firma de nuevos contratos con clientes.

Asimismo, la calificación toma en consideración el respaldo que le brinda la estructura de la Serie A Garantizada, la cual contempla la cesión de bienes inmuebles custodiados por un Fideicomiso de Garantía, así como la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que son depositados mensualmente por los arrendatarios en una Cuenta de Concentración, a fin de ser administrados por el Fideicomiso para el pago del servicio de deuda. Adicionalmente, la Serie A de Bonos Garantizados cuenta con la garantía de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles incorporados en el Fideicomiso, las cuales 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, también se pondera 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. Al corte del presente análisis, el Emisor cumplió con los resguardos de manera holgada, según la última certificación emitida por el Fiduciario.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, a la fecha la calificación se mantiene limitada por la alta concentración que mantiene en sus principales clientes (10 mayores clientes representan el 70.28% a septiembre de 2023), además del riesgo de refinanciamiento, considerando que la estructura de amortización de la Serie A contempla una cuota balloon (63% del capital inicial) al vencimiento en febrero de 2025. Adicionalmente, se ponderó que el Emisor adopta parcialmente prácticas de Buen Gobierno Corporativo, dado que no mantiene directores independientes.

A pesar de lo anterior, es de 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).

Con referencia al análisis financiero, al 30 de septiembre de 2023, los activos totales no presentaron variación significativa (0.85%) con respecto al cierre de 2022, donde las Propiedades de Inversión se mantuvieron como la principal cuenta del balance (95.99% del total de los activos). Por otro lado, las métricas de liquidez de la Compañía mejoraron al corte del análisis, registrando un ratio de liquidez de 0.69x (0.18x al cierre de 2022), dado el incremento importante en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo como resultado de la generación de caja del periodo, menores dividendos pagados (US\$5.5 millones a septiembre de 2023 vs US\$7.8 millones a septiembre de 2022) y la estrategia de la Compañía de aprovechar las tasas pasivas atractivas para realizar depósitos a plazo (US\$1.0 millón al 30 de septiembre de 2023). No obstante, se mantiene el déficit de capital de trabajo, lo cual es usual en empresas del rubro al tener gran parte de sus activos concentrada en el largo plazo.

Por el lado de los pasivos, estos retrocedieron en 5.43% respecto al cierre de diciembre de 2022, debido a las amortizaciones de capital de los Bonos Corporativos Rotativos Serie A (US\$1.8 millones durante el 2023) y la amortización total del Sobregiro con Banco General (US\$0.4 millones). Por otro lado, el patrimonio se mantuvo como la principal fuente de fondeo de los activos (79.12% del total), alcanzando US\$144.4 millones al 30 de septiembre de 2023, y conformado principalmente por las ganancias acumuladas asociadas a los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. Parque Sur, en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria, por política distribuye anualmente no menos del 90% de las utilidades netas fiscales del periodo. Como resultado, al 30 de septiembre de 2023, el Emisor pagó dividendos por US\$5.5 millones. En relación a los indicadores de solvencia, estos mostraron una variación menor con respecto a lo reportado en diciembre y se mantuvieron en un nivel acorde a la categoría de riesgo asignada.

Al corte de análisis, los ingresos de Parque Sur totalizaron US\$13.0 millones, -0.91% con respecto al mismo periodo del año 2022, asociado a un menor nivel de ocupación en 2023 (95.38% vs 96.14% a septiembre de 2022). Lo anterior, sumado a un mayor gasto administrativo (+48.02% interanual) por mayores comisiones y gastos de mantenimiento, conllevaron a un resultado operativo de US\$11.0 millones, una contracción de 6.11% con respecto a septiembre de 2022; así como un menor margen operativo. Asimismo, es importante resaltar el incremento interanual de 33.66% en los gastos financieros, relacionado al aumento de las tasas LIBOR/SOFR de las cuales dependen los intereses de la Serie A de los bonos garantizados. Todo lo anterior resultó en una utilidad neta 12.29% por debajo de la reportada a septiembre de 2022, con un impacto menor en los indicadores de rentabilidad, que se ubicaron en niveles similares a los periodos anteriores.

La generación del EBITDA disminuyó interanualmente en 6.07%, conllevando a un ajuste en los niveles de cobertura sobre los gastos financieros (LTM); sin embargo, aún manteniéndose en niveles holgados. Por el lado del Flujo de Caja de Operaciones (FCO), este se redujo en 15.19%, con lo cual el ratio de cobertura del servicio de deuda con FCO LTM se ajustó a 2.47x desde 3.07x al cierre del ejercicio previo, manteniéndose aún en un nivel adecuado.

Finalmente, Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago de Parque Sur, así como la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones del Emisor, así como el cumplimiento de los resguardos financieros, de tal manera que la categoría asignada se mantenga acorde con el nivel de riesgo del instrumento calificado, comunicando de forma oportuna cualquier variación en el riesgo del mismo.

### Factores críticos que podrían llevar a un aumento en 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 críticos que podrían llevar a una disminución en 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 afecten 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.

### Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna.

### Indicadores Clave

Tabla 1  
PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

	Sep-23 LTM	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activos (US\$/Miles)	182,495	180,965	176,930	178,531	180,138
Ingresos totales (US\$/Miles)	17,578	17,698	18,471	17,717	18,130
EBITDA (US\$/Miles)	15,324	16,046	16,507	15,626	16,050
Deuda Financiera / EBITDA	2.07x	2.11x	2.24x	2.53x	2.61x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA	2.15x	2.19x	2.32x	2.61x	2.69x
EBITDA / Gastos Financieros	5.80x	7.50x	8.34x	6.98x	5.03x
FCO / Servicio de Deuda	2.47x	3.07x	3.19x	2.68x	2.03x

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

Tabla 2  
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*

Tabla 3  
Resguardos de las Series Garantizadas

	Jun-23	Dic-22	Jun-22	Dic-21	Jun-21
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%*	17.0%	17.0%	18.0%	18.0%	19.0%
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x**	3.60x	4.00x	4.29x	4.29x	4.13x

\* 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*

### Generalidades

#### Descripción de la Estructura

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 de hasta 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 el Anexo III). En el caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos que registra el Emisor, los mismos no cuentan con garantías específicas y están subordinados al resto de pasivos de Parque Sur y los cuales no son calificados por Moody's Local.

## 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 2023, 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 95.4% al 30 de septiembre de 2023.

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 tiene 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.

## Desarrollos Recientes

El día 10 de julio de 2023 Parque Sur publicó una nueva corrección al Suplemento de la Serie A de Bonos Corporativos. La nueva tasa de interés es de SOFR 1 mes + 1.50% sujeto a una tasa mínima de 3.50% (antes SOFR 1 mes + 2.00% sujeto a una tasa mínima de 3.50%).

En el mes de marzo de 2023 Parque Sur realizó una corrección al Suplemento de la Serie A de Bonos Corporativos. La nueva tasa de interés es de SOFR 1 mes + 2.00% sujeto a una tasa mínima de 3.50% (antes SOFR 1 mes + 2.70% sujeto a una tasa mínima de 3.50%).

En septiembre de 2022, se comunicó el cambio en la tasa de referencia y el cambio del margen de la Serie A de Bonos Corporativos. La nueva tasa de interés es de SOFR 1 mes + 2.70% sujeto a una tasa mínima de 3.50% (antes LIBOR 1 mes + 3.15%, sujeto a un mínimo de 3.50%).

Respecto al entorno económico de Panamá, al 30 de septiembre de 2023, el Instituto Nacional de Estadística y Censo de (INEC) publicó que el PIB registró un crecimiento en los últimos 9 meses de 8.9%, por un buen desempeño del sector construcción, comercio, manufactura, entre otros. A la fecha, Panamá cuenta con una calificación soberana de Baa3, con perspectiva Estable, asignada por Moody's Investors Service, Inc. (MIS), quien proyecta un crecimiento de la economía entre 4%-5% para el 2024.

## PARQUE INDUSTRIAL CORPORATIVO SUR, S.A.

## Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>182,495</b>	<b>180,965</b>	<b>176,987</b>	<b>176,930</b>	<b>178,531</b>	<b>180,138</b>
Efectivo y Depósitos en Bancos	2,260	482	1,265	539	446	500
Cuentas por Cobrar, Netas	167	206	347	440	494	39
Gastos Pagados por Adelantado	50	4	50	216	4	8
<b>Activo Corriente</b>	<b>2,490</b>	<b>715</b>	<b>1,704</b>	<b>1,225</b>	<b>992</b>	<b>630</b>
Propiedades de Inversión	175,181	175,042	170,254	170,171	172,125	173,867
Acuerdos y Convenios por Cobrar	0	0	0	0	0	27
Activos por derecho de uso, neto	4,726	4,855	4,897	5,026	5,197	5,369
<b>Activo No Corriente</b>	<b>180,004</b>	<b>180,250</b>	<b>175,283</b>	<b>175,705</b>	<b>177,539</b>	<b>179,508</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>38,106</b>	<b>40,292</b>	<b>40,509</b>	<b>43,219</b>	<b>45,335</b>	<b>47,896</b>
Préstamos Bancarios de Corto Plazo y Sobregiro	0	445	0	896	626	434
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	0	0	0	0	0	2,705
Bonos por Pagar	2,705	2,705	2,705	2,705	2,705	0
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>3,628</b>	<b>3,988</b>	<b>3,545</b>	<b>4,255</b>	<b>3,609</b>	<b>3,427</b>
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	0	0	0	0	0	33,813
Bonos Corporativos	28,948	30,751	31,428	33,456	36,161	4,946
Cuentas por Pagar Relacionadas	2,656	2,656	2,656	2,656	2,656	2,830
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>34,478</b>	<b>36,304</b>	<b>36,965</b>	<b>38,964</b>	<b>41,726</b>	<b>44,469</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>144,388</b>	<b>140,672</b>	<b>136,478</b>	<b>133,711</b>	<b>133,196</b>	<b>132,242</b>
Capital Social	10	10	10	10	10	10
Utilidades Acumuladas	144,378	140,662	136,468	133,701	133,186	132,232

## Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Ingresos totales	13,036	17,698	13,156	18,471	17,717	18,130
Costos de Servicios	0	0	0	0	0	0
<b>Margen Bruto</b>	<b>13,036</b>	<b>17,698</b>	<b>13,156</b>	<b>18,471</b>	<b>17,717</b>	<b>18,130</b>
Gastos Generales y Administrativos	(2,013)	(1,865)	(1,415)	(2,180)	(2,311)	(2,304)
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>11,023</b>	<b>15,833</b>	<b>11,741</b>	<b>16,291</b>	<b>15,406</b>	<b>15,826</b>
Gastos Financieros	(2,003)	(2,139)	(1,499)	(1,978)	(2,240)	(3,191)
Cambio en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	4,768	0	(2,069)	(2,020)	(2,094)
<b>Utilidad Antes del Impuesto a la Renta</b>	<b>9,226</b>	<b>18,753</b>	<b>10,519</b>	<b>12,495</b>	<b>11,394</b>	<b>10,771</b>
Impuesto a la Renta, Neto	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta</b>	<b>9,226</b>	<b>18,753</b>	<b>10,519</b>	<b>12,495</b>	<b>11,394</b>	<b>10,771</b>

## PARQUE INDUSTRIAL CORPORATIVO SUR, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-23	Dic-22	Sep-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
<b>SOLVENCIA</b>						
Pasivo / Patrimonio	0.26x	0.29x	0.30x	0.32x	0.34x	0.36x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Pasivo	0.86x	0.87x	0.87x	0.89x	0.90x	0.90x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Patrimonio	0.23x	0.25x	0.26x	0.29x	0.31x	0.33x
Pasivo / Activo	0.21x	0.22x	0.23x	0.24x	0.25x	0.27x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.10x	0.10x	0.09x	0.10x	0.08x	0.07x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.90x	0.90x	0.91x	0.90x	0.92x	0.93x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	2.07x	2.11x	2.17x	2.24x	2.53x	2.61x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA (*)	2.15x	2.19x	2.25x	2.32x	2.61x	2.69x
<b>LIQUIDEZ</b>						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.69x	0.18x	0.48x	0.29x	0.27x	0.18x
Prueba Ácida <sup>1</sup>	0.67x	0.17x	0.45x	0.23x	0.27x	0.17x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.62x	0.12x	0.36x	0.13x	0.12x	0.15x
Capital de Trabajo (Activo Cte. - Pasivo Cte.) (US\$ Miles)	(1,138)	(3,273)	(1,841)	(3,030)	(2,616)	(2,796)
<b>GESTIÓN</b>						
Gastos Operativos / Ingresos	15.44%	10.54%	10.76%	11.80%	13.04%	12.71%
Gastos Financieros / Ingresos	15.37%	12.09%	11.39%	10.71%	12.64%	17.60%
<b>RENTABILIDAD</b>						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Margen Operativo	84.56%	89.46%	89.24%	88.20%	86.96%	87.29%
Margen Neto	70.77%	105.96%	79.96%	67.64%	64.31%	59.41%
ROAA (LTM)	9.71%	10.48%	6.65%	7.03%	6.35%	5.96%
ROAE (LTM)	12.43%	13.67%	8.69%	9.36%	8.59%	8.20%
<b>GENERACIÓN</b>						
FCO (US\$ Miles)	9,454	14,917	11,148	14,970	13,271	11,995
FCO anualizado (US\$ Miles)	13,224	14,917	14,847	14,970	13,271	11,995
EBITDA (US\$ Miles)	11,179	16,046	11,901	16,507	15,626	16,050
EBITDA LTM (US\$ Miles)	15,324	16,046	15,741	16,507	15,626	16,050
Margen EBITDA	85.75%	90.67%	90.46%	89.37%	88.19%	88.53%
<b>COBERTURAS</b>						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	5.80x	7.50x	8.02x	8.34x	6.98x	5.03x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	2.86x	3.31x	3.36x	3.52x	3.16x	2.72x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	5.00x	6.97x	7.56x	7.57x	5.92x	3.76x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	2.47x	3.07x	3.17x	3.19x	2.68x	2.03x

\*Indicadores anualizados

<sup>1</sup>Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

## Anexo I

## Historia de Calificación

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (al 31.12.22 y 31.03.23)*	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (al 30.09.23)	Perspectiva Actual	Definición de Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US\$100.0 millones)	AA-.pa	Estable	AA-.pa	Estable	Los emisores o emisiones calificados en AA.pa cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores y transacciones locales.
Bonos Corporativos (Serie A Senior)					

\* Sesión de Comité del 14 de julio de 2023

## Anexo II

## 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 al 30 de sep. de 2023	US\$26.7 millones
Plazo	5 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 2025
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 balloon de 63% del capital inicial)
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.
Resguardos	1) Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda (Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda) mínima de 1.30x. 2) Mantener una relación de Deuda a Valor (LTV) de las garantías hipotecadas máxima de 70%
Fiduciario	Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.)



## Anexo III

### Detalle de la Estructura

#### Riesgos de la Estructura

##### RIESGO DE EXISTENCIA DE FIDEICOMISO OMNIBUS

Existe el riesgo de que un mismo fideicomiso constituido o por constituirse por parte del Emisor, garantice adicionalmente otras obligaciones del Emisor distintas a la Emisión.

##### RIESGO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

No existe garantía de que los contratos de subarrendamiento celebrados por el Emisor en calidad de subarrendador serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales.

##### RIESGO DE DISMINUCIÓN GENERAL DE PRECIOS DE ALQUILER DE LAS PROPIEDADES

Una disminución importante de los precios de alquiler de las propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

##### RIESGO DE LIBERACIÓN, SEGREGACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

La liberación de uno o más de los Bienes Fideicomitidos podría disminuir la relación de servicio de deuda y de deuda al valor de las garantías requerida, sin embargo, de ser así, el Fideicomitente deberá entregar a el Fiduciario, bienes consistentes en dinero en efectivo, otra garantía igual o de la misma clase, para reemplazar aquellas cuya liberación está siendo solicitada. Previo a liberación de los bienes, el Fiduciario debe validar que el Fideicomitente se encuentra al día en los pagos de capital e intereses de los Bonos Garantizados Serie A o de los contratos de préstamos y que este en cumplimiento de las Condiciones Financieras.

##### AUSENCIA DE FONDO DE AMORTIZACIÓN

El pago de los intereses y capital no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital.

##### RIESGO DE GARANTÍAS DE LA EMISION

El Emisor podrá emitir series Senior con o sin garantía. Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual el valor de venta en caso de ejecución de las garantías podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

##### RIESGO DE REPAGO DEL CAPITAL

La fuente principal para el pago del capital de los Bonos provendrá de los cánones de arrendamiento de los arrendatarios. Si el flujo de arrendamientos se viese interrumpido, disminuido o afectado en alguna forma, existe riesgo de incumplir con los pagos de intereses y capital de los Bonos Corporativos. La Serie A tiene estructura de cuota balloon al vencimiento, por ende, existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el pago de la cuota balloon o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago de dicha cuota.

##### RIESGO GENERAL DEL EMISOR

La fuente de ingresos del Emisor proviene del subarrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si el flujo de ingresos se ve interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos del servicio de deuda de las Series de Bonos Corporativos Garantizados. El Emisor también se encuentra expuesto al riesgo de crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

##### RIESGO DE DESASTRE NATURAL

La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

##### RIESGO DE LA INDUSTRIA

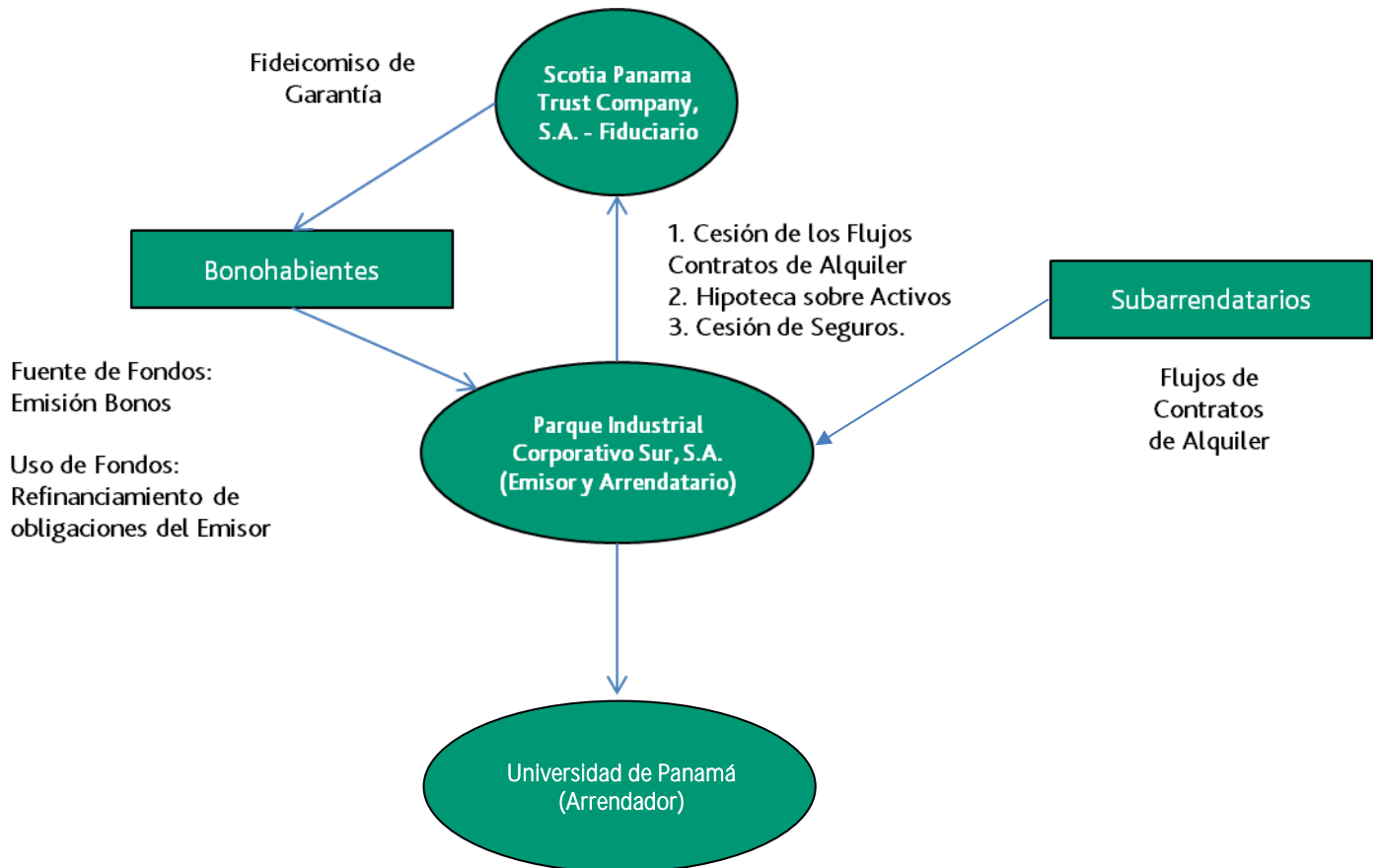
El Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento de depósitos, centros de distribución, locales comerciales y oficinas. Existen otros proyectos que compiten con el Emisor. La disponibilidad de éstos y otros desarrollos inmobiliarios de galeras o locales comerciales en el futuro podrían causar que la ocupación de los bienes inmuebles se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de subarrendamiento los subarrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado podría resultar en la renovación de contratos a términos menos favorables para el Emisor.

### Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Garantía que funge como garantía para las Serie A Senior de Bonos Corporativos a ser emitidas por Parque Sur poseen 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:



## Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Calificación de Empresas No Financieras aprobada el 14 de marzo de 2023. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022 así como Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2022 y 2023 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.

© 2024 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, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO 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 Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. 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 [www.moody.com](http://www.moody.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 la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs 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.