



**PARQUE  
SUR**

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

Panamá, 19 de julio 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  
Representante Legal

**INFORME DE CALIFICACIÓN**

Sesión de comité:  
19 de julio de 2024

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

**CALIFICACIÓN PÚBLICA**

**Actualización**

CALIFICACIONES ACTUALES (\*)

	Calificación	Perspectiva
Bonos Corporativos	AA-.pa	Estable

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

**CONTACTOS**

*Jaime Tarazona* +511.616.0417  
Ratings Manager  
[Jaime.tarazona@moodys.com](mailto:Jaime.tarazona@moodys.com)

*Juan Carlos Alcalde* +511.616.0410  
Director Credit Analyst  
[JuanCarlos.alcalde@moodys.com](mailto:JuanCarlos.alcalde@moodys.com)

*Nadil Zapata* +511.616.0425  
Associate Credit Analyst  
[Nadil.zapata@moodys.com](mailto:Nadil.zapata@moodys.com)

**SERVICIO AL CLIENTE**

Panamá  
+507.214.3790

**RESUMEN**

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

La calificación se fundamenta en la estabilidad de 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 el bajo nivel de apalancamiento contable (Pasivo / Patrimonio), manteniéndose en niveles por debajo de 0.5x; así como la reducción progresiva de la Palanca Financiera (Deuda Financiera Total / EBITDA LTM).

Ponderó también el alto nivel de ocupación y mejora en la misma (95.38% a diciembre de 2023 vs. 91.08% a diciembre de 2022) relacionado a la firma de nuevos contratos con clientes.

De igual forma, resulta favorable en el análisis el respaldo que contempla la estructura de la Serie A Garantizada, correspondiente a 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. Además, se cuenta con 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 dio cumplimiento a estos resguardos financieros, 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 71.63% a marzo de 2024), 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.

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

### **Fortalezas crediticias**

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

### **Debilidades crediticias**

- Ajustados niveles de liquidez.
- Riesgo de refinanciamiento.
- Amplia cartera de clientes con considerables niveles de concentración.

### **Factores que pueden generar una mejora de la calificación**

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

### **Factores que pueden generar un deterioro de la calificación**

- Disminución relevante en los flujos generados por el Emisor que ponga en riesgo el cumplimiento del pago del servicio de deuda de los Bonos.
- Pérdida de valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso (el terreno es alquilado a la Universidad por medio de concesión) que 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.

**Principales aspectos crediticios**

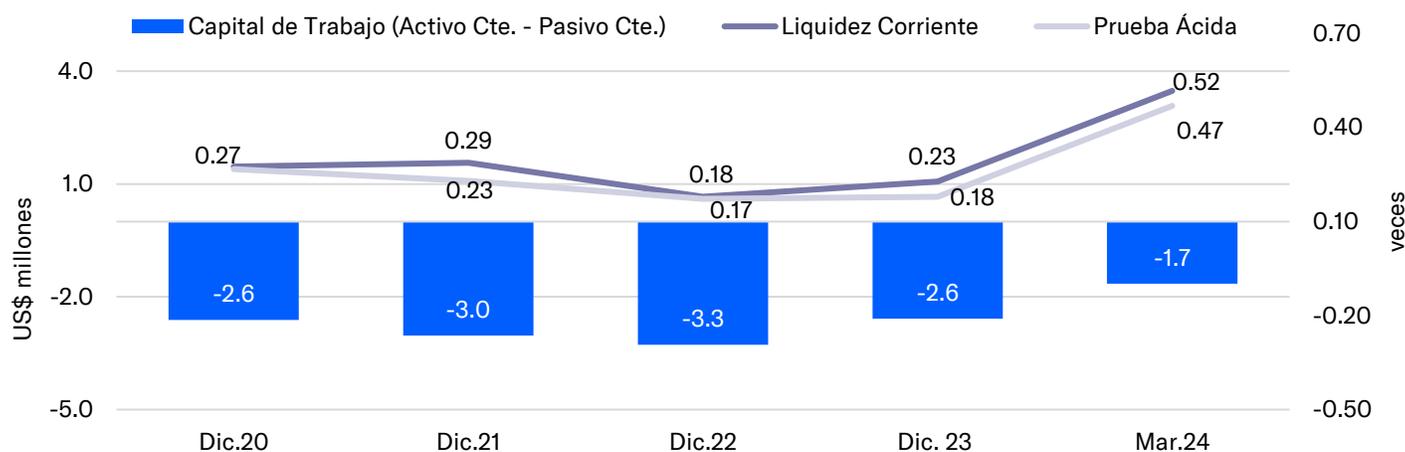
**Activos totales se incrementan en línea con la tendencia observada en las propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre de 2023, los activos totales de Parque Sur se incrementaron 1.10% respecto al año previo, debido al aumento en el cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión, principal activo del balance (96.84% del total de activos). En menor medida, se observó el crecimiento en el efectivo de la Compañía (sin considerar los fondos del fideicomiso), relacionado a la generación del negocio y menores dividendos pagados.

Al cierre del primer trimestre de 2024, en línea con la estabilidad en la partida de propiedades de inversión, los activos no presentaron mayor variación. No obstante, se debe mencionar los incrementos en los alquileres por cobrar, y en el efectivo de la Compañía, éste último atribuido al fondo del fideicomiso.

Dada la naturaleza del negocio de la Compañía, en donde gran parte de sus activos se concentra en el largo plazo, los indicadores de liquidez se presentan ajustados, con un capital de trabajo negativo y un ratio de liquidez corriente por debajo de 1.00x al cierre del primer trimestre de 2024. Sin embargo, se debe señalar que estos indicadores mostraron una mejora respecto al cierre de 2023, asociado al mayor nivel de efectivo y equivalentes, lo que propició un aumento en el ratio de liquidez absoluto (Efectivo/Pasivo Corriente) al primer trimestre de 2024 respecto al cierre de 2023 (0.43x vs. 0.16x, respectivamente).

**GRÁFICO 1** Indicadores de Liquidez



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

**Indicadores de apalancamiento se reducen en línea con la menor deuda financiera**

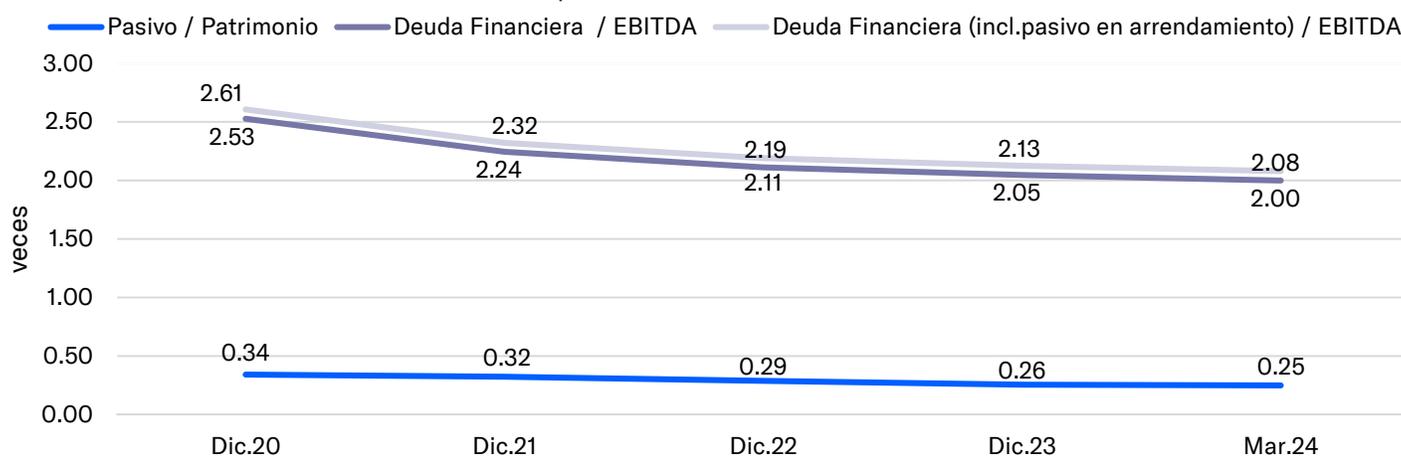
Al 31 de diciembre de 2023, el patrimonio neto de la Compañía constituye la principal fuente de fondeo de la Compañía (79.68% respecto al total de activos), el cual presentó un crecimiento de 3.63% respecto al cierre de 2022, relacionado a los resultados acumulados en el año por los menores dividendos pagados. Al respecto, se debe mencionar que Parque Sur, en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria, por política distribuye anualmente no menos del 90% de sus utilidades netas fiscales del periodo, por lo que al 31 de diciembre de 2023 distribuyó dividendos por US\$9.2 millones a su accionista Prima. Al 31 de marzo de 2024, la tendencia creciente en los resultados acumulados continuó con el incremento en el patrimonio neto.

Los pasivos totales se redujeron 7.72% respecto al cierre de 2022, debido principalmente a las amortizaciones de capital de la Serie A por US\$36.4 millones (saldo US\$26.0 millones a diciembre de 2023), en el marco del Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$100.0 millones calificada por Moody's Local, cuyos recursos se destinaron a cancelar préstamos bancarios. Así también, la deuda financiera está conformada por la emisión de la Serie A por US\$4.9

millones, en el marco del Programa de Bonos Corporativos no garantizados por US\$50.0 millones, instrumento que no es calificado por Moody's, la cual fue adquirida por su accionista Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con una estructura de pago *bullet* al vencimiento en el 2039. Al 31 de marzo de 2024, los pasivos continuaron disminuyendo respecto al cierre de 2023, en línea con los pagos de capital de la Serie A del Programa Rotativo de Bonos.

Tanto la Palanca Contable (pasivo / patrimonio) como la Palanca Financiera (deuda financiera total – incluye pasivo por arrendamiento- / EBITDA), mantienen una tendencia decreciente al cierre de 2023 y a marzo de 2024, respecto a los cortes comparativos (Gráfico 2), lo que recogió la amortización de la deuda financiera.

**GRÁFICO 2** Evolución de los Indicadores de Apalancamiento



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

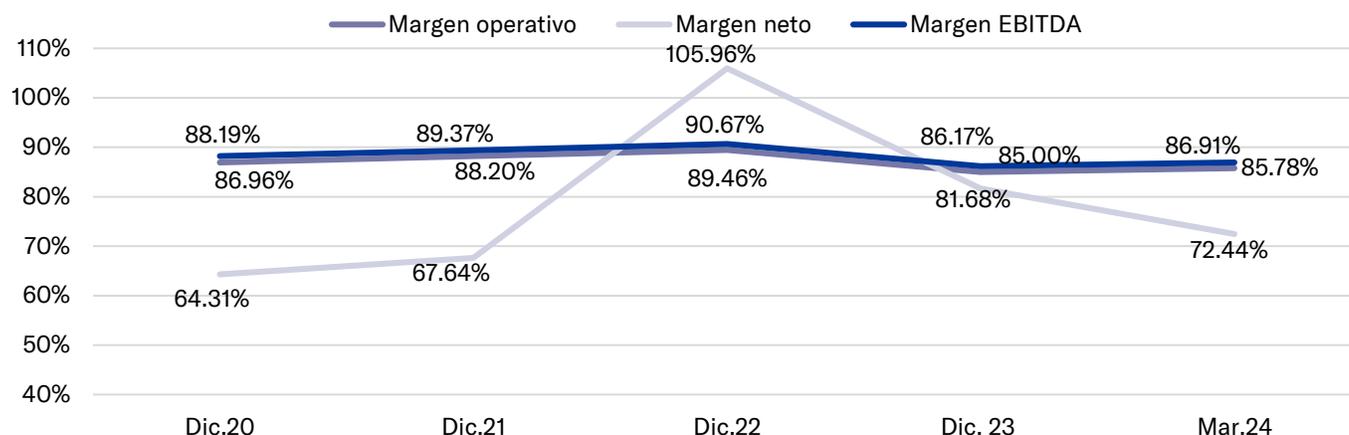
**Incremento de los ingresos por el mayor nivel de ocupación determinó el mayor nivel en el resultado neto del primer trimestre de 2024, revirtiendo la tendencia observada en el ejercicio 2023.**

En el ejercicio 2023, la Compañía obtuvo una utilidad neta por US\$14.4 millones, cayendo 23.47% respecto al ejercicio previo debido principalmente por el cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión de un año respecto al otro, sumándose a ello, el mayor nivel de gastos administrativos asociados a reparación y mantenimiento, comisiones por los contratos de alquiler e impuestos prediales. En menor medida, se debe mencionar la disminución de los ingresos, en particular de los alquileres de galeras, principal generador de flujos de Parque Sur (88.59% de los ingresos totales). Al respecto, se debe señalar que todos los contratos de alquiler<sup>1</sup> se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantías, que a la fecha se encuentra garantizando a los tenedores de la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados. Los contratos tienen duraciones promedio de 5 años desde la fecha de análisis hasta su vencimiento, contando con cláusulas de aumento anual y penalidades por terminación anticipada. En algunos casos no se permite la terminación anticipada del contrato y la renovación de estos se negocia hasta un año antes del vencimiento, lo cual brinda a Parque Sur tiempo para conseguir un nuevo locatario en el caso de que el mismo decida no renovar el contrato. En esa misma línea, el nivel de concentración por locatario se mantiene alto, dado que los 5 mayores representaron el 45.67% de los ingresos totales a diciembre de 2023, no obstante, ello se contrarrestó parcialmente por la calidad y bajo perfil de riesgo que ostentan sus principales clientes, conformados por empresas de reconocimiento local e internacional pertenecientes a sectores de logística, almacenaje y distribución de alimentos, entre otros.

Al 31 de marzo de 2024, la utilidad neta creció 2.77% respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente al incremento de los ingresos, en todas sus líneas de negocio, acorde al mayor nivel de ocupación que alcanzaron al corte de análisis. Todo lo anterior resultó en un incremento en el retorno sobre los activos y patrimonio neto promedio (ROAA y ROAE), presentados en el Gráfico 3.

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

**GRÁFICO 3** Evolución de Márgenes



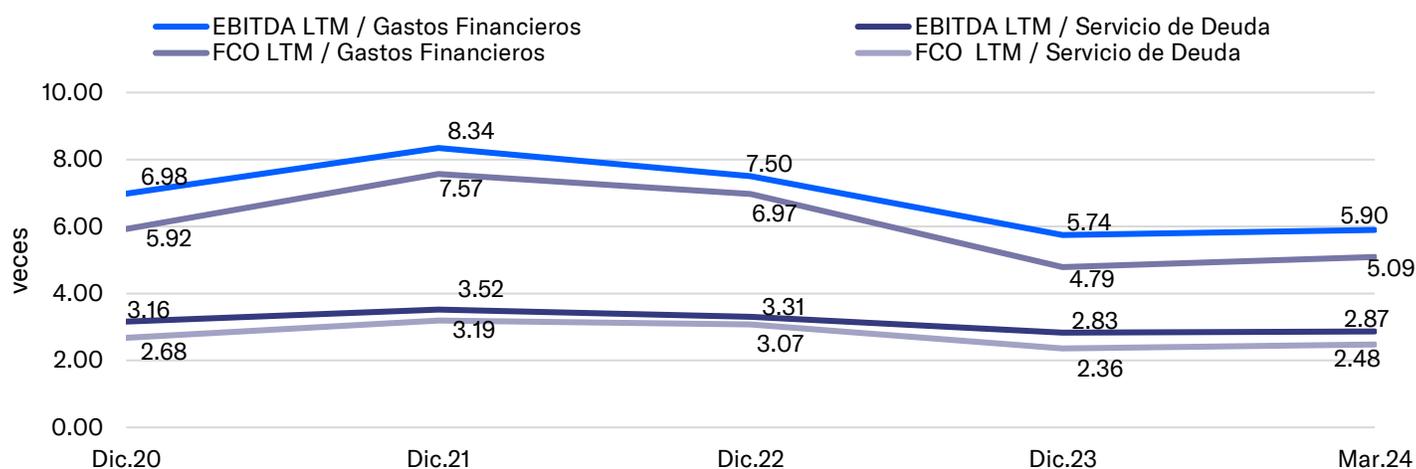
Fuente: Parque Industrial y Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local

**Disminución en los niveles de generación ajusta las coberturas de gastos financieros y servicio de deuda, situación que se revierte en el primer trimestre de 2024**

En el ejercicio 2023, el EBITDA de la Compañía totalizó US\$15.1 millones, reduciéndose 5.63% respecto al ejercicio previo, explicado por el menor nivel de ingresos registrados, sumándose a ello, el mayor gasto administrativo, situación que se recogió en la disminución de la utilidad operativa en 5.66% respecto al ejercicio 2022. En el mismo sentido, el Flujo de Caja Operativo (FCO) se redujo 15.42% respecto al ejercicio previo debido al efecto combinado del menor resultado neto y monto de alquileres por cobrar, así como pago de impuestos y otros pasivos diversos.

Como resultado de lo anterior, las coberturas del EBITDA y FCO sobre los gastos financieros y servicio de deuda mostraron un retroceso (Gráfico 4), resaltándose que aún se encuentran en niveles holgados.

**GRÁFICO 4** Evolución de Indicadores de Cobertura



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

Al 31 de marzo de 2024, el EBITDA LTM de la Compañía se mantuvo en niveles similares respecto al ejercicio 2023, mientras que el FCO se incrementó 3.70%, asociado al mayor resultado neto y alquileres por cobrar.

Lo anterior, sumado a los menores gastos financieros y la disminución de deuda financiera por la amortización de capital de los Bonos Corporativos, propiciaron que las coberturas presenten un ligero incremento (Gráfico 4).

### Calificación de Deuda

El 23 de diciembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos a ser emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Parque Sur) hasta por US\$100.0 millones, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series que podrán ser Senior o Subordinadas, con plazos 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 la Tabla 1). En el caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos que registra el Emisor, no cuentan con garantías específicas y están subordinados al resto de pasivos de Parque Sur, además no son calificados por Moody's Local.

**TABLA 1** Detalle de los Instrumentos Calificados

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

Serie	A
Monto Máximo de la Serie	US\$36.4 millones
Monto en Circulación (31 de marzo de 2024)	US\$25.4 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.

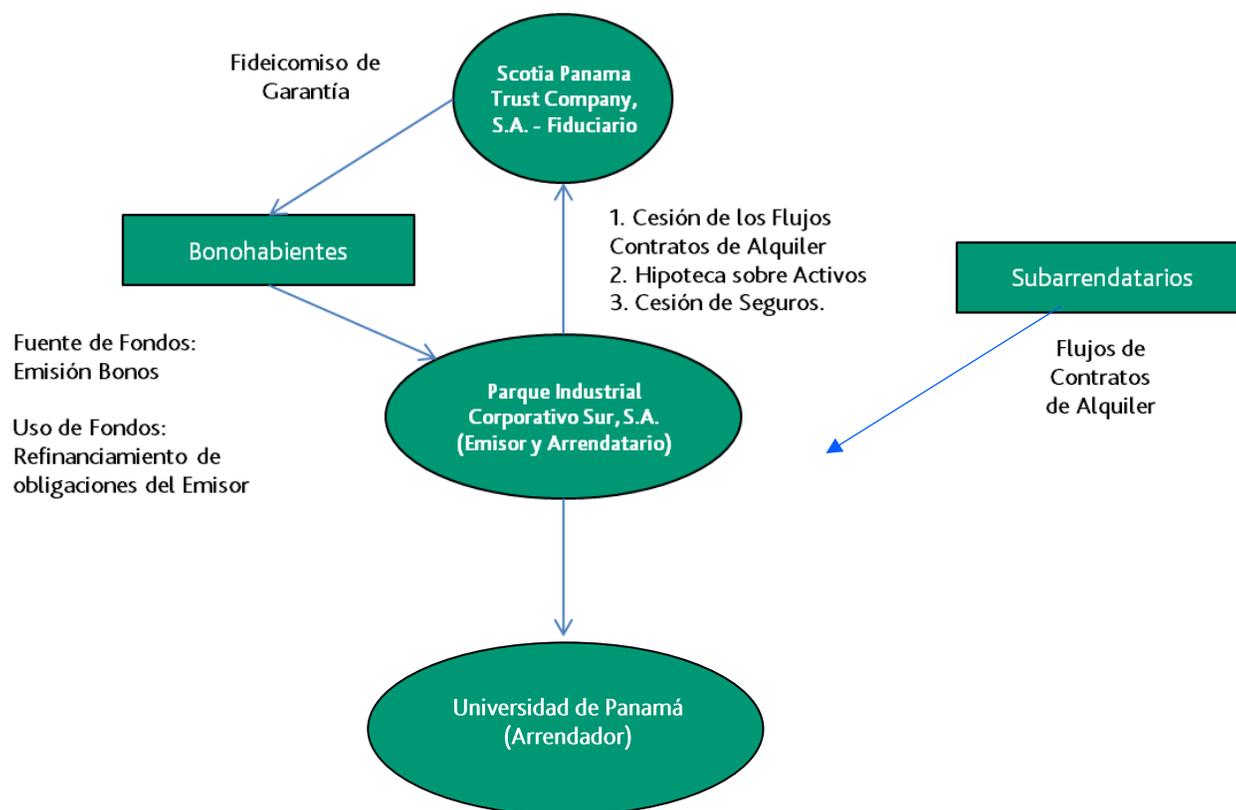
### Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Garantía que funge como garantía para la Serie A Senior de Bonos Corporativos a ser emitidas por Parque Sur 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 Garantés son transferidos a la Cuenta de Concentración, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de capital e intereses de las Series de Bonos Corporativos garantizados y ii) traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulización:



**Anexo**
**TABLA 2** Indicadores Claves

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Indicadores	Mar-24 LTM	Dic-23	Dic-22	Dic-21
Activos (US\$/Miles)	183,934	182,960	180,965	176,930
Ingresos (US\$/Miles)	17,665	17,572	17,698	18,471
EBITDA (US\$/Miles)	15,156	15,143	16,046	16,507
Deuda Financiera / EBITDA	2.00x	2.05x	2.11x	2.24x
EBITDA / Gastos Financieros	5.90x	5.74x	7.50x	8.34x
FCO / Servicio de Deuda	2.48x	2.36x	3.07x	3.19x

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

**TABLA 3**

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

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

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

Fuente: Latinex / Elaboración: Moody's Local

**TABLA 4**

RESGUARDOS DE LAS SERIES GARANTIZADAS

	Dic-23	Jun-23	Dic-22	Jun-22
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%*	16.00%	17.0%	17.0%	18.0%
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x**	3.66%	3.60x	4.00x	4.29x

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

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

**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 marzo de 2024, Parque Sur cuenta con 48 arrendatarios, entre los que

destacan compañías multinacionales como DHL Global Forwarding, Nestlé, Yobel SCM, Kimberly Clark, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Supermercados Xtra, Dicarina, Industrias Panamá Boston, Elmec, entre otras. La ocupación fue de 93.96% al 31 de marzo de 2024.

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

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

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

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

### Información Complementaria

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

### Información considerada para la calificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021, 2022 y 2023 así como Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2023 y 2024 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, el Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100.0 millones y el Suplemento final de la Serie A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría

sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

**Definición de las calificaciones asignadas.**

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

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

**Metodología Utilizada.**

→ Metodología de Calificación de Empresas No Financieras - (14/3/2023), disponible en <https://www.moodyslocal.com/country/pa>

**Declaración de importancia.**

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

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

© 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, DIFUNDIRSE, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS 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 para 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.