



**PARQUE
SUR**

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Panamá, 22 de septiembre de 2025

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, SMV No. 81-22 y SMV No. 289-24; hace de su conocimiento que Moody's Local Panamá emitió la actualización de su Informe de Calificación donde afirma, 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:
22 de septiembre de 2025

Parque Industrial y Corporativo Sur,
S.A.

CALIFICACIÓN PÚBLICA

Actualización

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Calificación	Perspectiva
Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por USD100 millones - Serie A Senior Garantizada	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

Alexander Pérez +506.4102.9400
Associate Credit Analyst
Alexander.Perez@moodys.com

Marco Orantes +503.2243.7419
Associate Director Credit Analyst
Marco.Orantes@moodys.com

René Medrano +503.2243.7419
Ratings Manager
Rene.Medrano@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá
+507.214.3790

RESUMEN

Moody's Local Panamá afirma la calificación AA-.pa al Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por USD100 millones - Serie A Senior Garantizada emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (en adelante, el Emisor o Parque Sur). La perspectiva es Estable.

La asignación de la calificación es resultado de la implementación de la nueva Metodología de clasificación de entidades inmobiliarias.

La calificación se sustenta en la estabilidad de los flujos derivados del subarrendamiento de galeras de almacenaje, respaldada por una ocupación superior al 97%, holgados niveles de cobertura del flujo operativo y bajo apalancamiento financiero. Como factores limitantes se consideran la concentración de clientes clave, ajustados niveles de liquidez, y una moderada sensibilidad a las fases bajas en los ciclos económicos.

La Serie A de Bonos Corporativos Garantizados cuenta con una capa adicional de protección favorecido por el respaldo mediante la cesión de inmuebles al Fideicomiso de Garantía y flujos de arrendamiento depositados en una Cuenta de Concentración para el servicio de deuda. Los inmuebles están asegurados por pólizas que cubren al menos el 100% de las obligaciones garantizadas y el 80% del valor de reposición.

Dentro de los resguardos financieros, se indica que la relación de deuda a valor (*Loan to Value*) de las garantías hipotecadas no puede sobrepasar el 70%. Además, el Emisor debe mantener un ratio de cobertura de servicio de deuda mínimo de 1.30x. Los resguardos anteriores han estado en cumplimiento según las certificaciones fiduciarias semestrales (diciembre de 2024: 13.0% y 4.02x, respectivamente).

Cabe señalar que mediante la resolución N° SMV 289-24, se extendió el plazo de la Serie A de 5 a 10 años, con vencimiento en febrero de 2030. Esta modificación permitió refinanciar la cuota *balloon* del 62.2% originalmente pactada para 2025, manteniendo los cupones y estableciendo un nuevo *balloon* del 25% para 2030.

La calificación contempla la alta concentración de ingresos de los 10 principales clientes que representaron el 76% de los ingresos, a marzo de 2025. Parque Sur es subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, regulada por la Ley 23-2015, que aplica prácticas de gobierno corporativo, incluyendo director independiente y política de dividendos.

Fortalezas crediticias

- Alto nivel de ocupación y contratos de largo plazo en su cartera de clientes de perfil corporativo y multinacional.
- Holgados niveles de cobertura sobre servicio de deuda y gastos financieros.
- La Serie A de Bonos Corporativos está respaldada por el Fideicomiso de Garantía y posee resguardos financieros.

Debilidades crediticias

- Ajustados niveles de liquidez.
- Alta concentración de ingresos en los 10 principales arrendatarios.
- Riesgos inherentes al sector inmobiliario comercial en las fases bajas de los ciclos económicos.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- 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.
- Incumplimiento de las proyecciones remitidas por el Emisor, incluyendo la toma de nueva deuda que estrese sus indicadores de solvencia.
- Incumplimiento de los resguardos financieros y compromisos contractuales establecidos en el Prospecto.

Principales aspectos crediticios**Perfil del emisor**

Parque Sur, subsidiaria al 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., opera como desarrollador y arrendador de infraestructura logística en Vía Tocumen, una ubicación estratégica cercana al Aeropuerto Internacional. Desde el inicio de operaciones en 2010, ha consolidado una posición competitiva mediante un portafolio de 15 edificios, incluyendo bodegas estándar y *built-to-suit*, además de una estructura comercial incorporada en 2018.

A marzo de 2025, el parque cuenta con un total de 195,937 mts² arrendables y con 47 arrendatarios, incluyendo multinacionales como DHL, Nestlé y empresas locales de alto perfil. La ocupación se mantiene superior al 95%, con una demanda estable y sostenida por espacios logísticos. El terreno de 43 hectáreas es arrendado a la Universidad de Panamá bajo un contrato operativo con opción unilateral de renovación hasta 2051. El canon mensual es de USD17,918, con ajustes trienales de hasta 2%, y contempla un mecanismo de reembolso de hasta el 70% de inversiones en infraestructura al término del contrato.

El Parque Logístico es administrado y operado por Hines Property Management, firma internacional especializada en gestión inmobiliaria, lo que refuerza la eficiencia operativa y mantenimiento del activo.

Activos concentrados en propiedades de inversión y flujo operativo ha sido suficiente para cubrir el servicio de la deuda

Al cierre de marzo de 2025, los activos totales de Parque Sur se mantuvieron estables respecto al mismo periodo de 2024, reflejando la consistencia en el valor de las propiedades de inversión, que representan el 97% del activo. Los indicadores de liquidez son ajustados, dado que la mayoría de los activos están concentrados en el largo plazo y la amortización anual de bonos (USD2.7 millones) equivale al 83% de los pasivos corrientes. Esto genera un capital de trabajo negativo y un ratio de liquidez corriente inferior a 0.35x. No obstante, el flujo operativo ha sido suficiente para cubrir el servicio de la deuda, lo que respalda la permanencia de estos indicadores estrechos.

El efecto combinado de menor deuda financiera y la mayor generación en el EBITDA reducen el ratio deuda financiera a EBITDA

Al primer trimestre de 2025, la principal fuente de financiamiento de la Compañía corresponde al patrimonio neto, con una participación del 82% en la estructura de capital. Este se ha fortalecido por la generación interna de utilidades y la revalorización de activos inmobiliarios, aunque se ha visto parcialmente reducido por la distribución de dividendos, en línea con su naturaleza como sociedad de inversión inmobiliaria, que exige la entrega de hasta el 90% de las utilidades.

La deuda financiera representa el 15.6% del total de sus activos, compuesta principalmente por bonos corporativos. Esta mostró una reducción anual del 10%, atribuible a las amortizaciones programadas de la Serie A, dentro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta USD100 millones, calificado por Moody's Local Panamá. Adicionalmente, la Compañía mantiene una emisión de la Serie A por USD4.9 millones, bajo el Programa de Bonos Corporativos no garantizados por hasta USD50 millones, no calificado por Moody's Local Panamá. Esta emisión fue adquirida por el accionista Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria y presenta una estructura de pago tipo bullet, con vencimiento en 2039.

A la fecha de corte, tanto el ratio de endeudamiento como la relación deuda financiera / EBITDA presentan una tendencia decreciente respecto a ejercicios anteriores. Esta evolución refleja la amortización de obligaciones financieras y el incremento en ingresos por alquileres, que ha favorecido el crecimiento del EBITDA.

El aumento en los ingresos por alquiler, favorecido por los niveles de ocupación, fue determinante para la mejora del resultado neto

Al 31 de marzo de 2025, la Compañía reportó una utilidad neta de USD 4.6 millones, reflejando un crecimiento interanual del 41%, impulsado principalmente por el aumento en ingresos por alquileres de galeras, que representan el 89% de los ingresos totales de Parque Sur. Los indicadores de rentabilidad anualizada se mantuvieron estables, con un retorno sobre activos (ROA) cercano al 9% y sobre patrimonio (ROE) en torno al 11%, en línea con lo observado en el mismo periodo del año anterior. Por su parte, los márgenes operativo y neto se ubicaron en niveles holgados, alcanzando 91% y 88% respectivamente.

Cabe destacar que todos los contratos de arrendamiento¹ están cedidos al Fideicomiso de Garantías, el cual respalda a los tenedores de la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados. Estos contratos tienen una duración promedio de 5 años, incluyen cláusulas de incremento anual y penalidades por terminación anticipada (aunque no de forma uniforme), y permiten negociar renovaciones hasta un año antes del vencimiento, lo que facilita la gestión de ocupación. A la fecha de corte, los cinco principales arrendatarios concentraron aproximadamente el 45% de los ingresos. Este riesgo de concentración se mitiga parcialmente por el perfil crediticio favorable de los arrendatarios, que incluyen empresas con trayectoria en los sectores de logística, almacenaje y distribución de alimentos.

Amplios niveles de cobertura de gastos financieros y servicio de deuda

Al cierre de marzo de 2025, el EBITDA LTM de la Compañía registró USD17.2 millones, incrementándose 5.6% de manera anual, asociado principalmente al mayor nivel de ingresos registrados. En este sentido, el Flujo de Caja Operativo (FCO) aumentó un 37% respecto al ejercicio previo debido al efecto combinado del mayor resultado neto y la disminución en el pago de impuestos y otros pasivos diversos. Los niveles de cobertura del EBITDA LTM y FCO sobre los gastos financieros y servicio de deuda se mantienen holgados, considerando la concentración en el largo plazo del saldo de Bonos Corporativos.

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

Otras Consideraciones

Calificación de Deuda

El 23 de diciembre de 2019, la SMV autorizó la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos de Parque Sur por hasta USD100 millones, que pueden ser emitidos en múltiples series Senior o Subordinadas, con plazos de hasta 10 años. La Serie A fue emitida por USD36.4 millones e incorpora un Fideicomiso de Garantía que custodia los bienes hipotecados en beneficio de los tenedores ante posibles incumplimientos. Los Bonos Subordinados No Acumulativos no son calificados por Moody's Local Panamá.

TABLA 1 Programa Rotativo de Bonos Corporativos Vigente

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por USD100 millones	
Serie	A
Monto Máximo de la Serie	USD36.4 millones
Monto en Circulación	USD22.4 millones (Mar-25)
Plazo	10 años
Tasa de Interés	SOFR 1M + 1.50%, con tasa mínima de 3.50%
Fecha de Emisión	6 de febrero de 2020
Fecha de Vencimiento	6 de febrero de 2030 ^{1/}
Pago de Intereses	Mensual, los días 30 de cada mes
Pago de Capital	Mensual por USD225,419.77 y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento (cuota <i>balloon</i> de 25% del capital inicial) ^{1/}
Redención anticipada	En cualquier momento, total o parcialmente
Uso de los fondos	Refinanciamiento de obligaciones del Emisor, financiamiento de necesidades de capital de trabajo, inventarios, inversiones, necesidades de flujo de efectivo y/o adquirir valores
Garantía	Fideicomiso de Garantía
Bienes Cedidos en Garantía	i) Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, ii) fondos depositados en las cuentas fiduciarias, iii) fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

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

Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A Senior incluye: i) primera hipoteca y anticresis sobre 23 fincas propiedad del Emisor; ii) fondos en cuentas fiduciarias; iii) flujos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario; y iv) derechos sobre pólizas de seguro de los inmuebles.

Mecanismo de Asignación de Flujos

La estructura contempla una Cuenta de Concentración y una Cuenta Fiduciaria de Indemnización (para fondos de seguros). Estos recursos pueden destinarse a: i) reconstrucción de activos; ii) reserva para servicio de deuda; iii) amortización anticipada de bonos o deuda con Scotiabank (ya cancelada). Los flujos de alquiler se transfieren mensualmente a la Cuenta de Concentración, desde donde se prioriza el pago de capital e intereses de los bonos garantizados, y cualquier excedente se transfiere al Fideicomitente.

Anexo
TABLA 2 Indicadores claves del emisor

	25-Mar	Dic-24	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20
Activos (USD/Miles)	183,486	182,777	182,960	180,965	176,930	178,531
Ingresos (USD/Miles)	19,220	18,475	17,572	17,698	18,471	17,717
EBITDA (USD/Miles)	17,240	16,327	15,143	16,046	16,507	15,626
Deuda Financiera Neta / EBITDA	1.63x	1.77x	2.09x	2.16x	2.29x	2.58x
Cobertura de Cargo Fijo	7.63x	6.89x	5.74x	7.50x	8.34x	6.98x
Deuda Financiera / Activos	0.16x	0.16x	0.18x	0.19x	0.22x	0.23x

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

TABLA 3 Resguardos del Programa Rotativo de Bonos Corporativos - Serie A Senior

	Dic-24	Jun-24	Dic-23	Jun-23	Dic-22
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%*	13.0%	16.0%	16.0%	17%	17.0%
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x**	4.02x	3.66X	3.66x	4.00x	4.00x

* Saldo de Bonos Garantizados / Valor de mercado de las garantías hipotecadas. ** Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda. Ambos resguardos se miden semestralmente.

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

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 Corporativos hasta por USD100 millones - Serie A Senior Garantizada	AA-.pa	Estable	AA-.pa	Estable

Información considerada para la calificación.

La información utilizada en este informe comprende los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; así como no auditados al 31 de marzo de 2025 del Emisor. Moody's Local Panamá 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 Panamá no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella.

Definición de las calificaciones asignadas.

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

Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. ("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 entidades inmobiliarias - (13/Dec/2024), disponible en <https://moodylocal.com.pa/reportes/metodologias-y-marcos-analiticos/>

Declaración de importancia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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