



**PARQUE
SUR**

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Panamá, 17 de marzo de 2023

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 afirma, para la serie A de Bonos Corporativos Rotativos, la categoría de AA-.pa, la perspectiva asignada es Estable.

Se adjunta el informe de calificación.

Atentamente,

Salomon V. Hanono

Cc. Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá

INFORME DE
CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
17 de marzo de 2023

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.

CONTACTOS

Leyla Krmelj
Ratings Manager
leyla.krmelj@moodys.com

Juan Carlos Alcalde
VP – Senior Analyst
juancarlos.alcalde@moodys.com

Jesús D. Castro
Associate Lead Analyst 1
jesus.castro@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Resumen

Moody's Local 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 asignada es Estable.

La presente revisión extraordinaria se efectúa en el marco de la aprobación de una nueva metodología para Empresas No Financieras por parte del Directorio de Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A.¹, la misma que establece nuevos criterios para evaluar holdings, nuevas equivalencias entre la calificación de fortaleza financiera (largo plazo) con la de corto plazo, así como nuevos criterios para evaluar los distintos tipos de subordinación de los instrumentos financieros.

Moody's Local revisó la calificación otorgada a la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados emitida por Parque Sur, determinando que la misma no se ve afectada por la aplicación de esta nueva metodología.

La calificación asignada considera de manera positiva la estabilidad en la generación de flujos del Emisor 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). La calificación también considera positivo el bajo nivel de apalancamiento contable (Pasivo / Patrimonio) y la reducción progresiva de la palanca financiera (Deuda Financiera Total / EBITDA LTM). Se considera positiva además, la resiliencia del negocio, la cual 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 COVID-19 en el país. Aporta igualmente el mayor nivel de ocupación de los inmuebles, 96% al 30 de septiembre de 2022, respecto al corte anterior (92% a marzo de 2022).

Suma a lo anterior, 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. Asimismo, la Serie A de Bonos Garantizados cuenta con la garantía de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles incorporados en el Fideicomiso de Garantía, 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 de 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 de Garantía 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 1.30 veces con los flujos que ingresen al Fideicomiso. Al corte del presente análisis, el Emisor cumple con ambos resguardos de manera holgada, según la certificación emitida por el Fiduciario.

¹ La metodología de Empresas No Financieras fue aprobada y comunicada al mercado el 14 de marzo de 2023. Para consultar la nueva escala de calificación de Moody's Local, así como la metodología de Empresas No Financieras, ingrese a <https://www.moodyslocal.com/country/pa/methodologies>.

No obstante lo anterior, a la fecha la calificación se mantiene limitada por la alta concentración que mantiene en sus principales clientes (10 mayores clientes representan el 67.53% a septiembre de 2022), 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. Asimismo, se ponderó que el Emisor adopta parcialmente prácticas de Buen Gobierno Corporativo, dado que no mantiene directores independientes. A pesar de lo anterior, se debe mencionar que Parque Sur es subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la cual es regulada por la Ley 23-2015, que cuenta con una política 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).

Cabe resaltar que, a raíz de la pandemia COVID-19, las cuentas por cobrar de Parque Sur se incrementaron ligeramente por los arreglos de pago que se negociaron con algunos clientes (se otorgaron descuentos y prórrogas a cambio de extensiones en los plazos de los contratos), sin embargo, al corte evaluado, las cuentas por cobrar con una antigüedad mayor a 90 días son menores y se han ido reduciendo por las labores de cobranza realizadas por la Compañía además del cumplimiento de sus clientes. En este sentido, Moody's Local se mantendrá dándole seguimiento al comportamiento de pago del Emisor y al cumplimiento de pago de los arrendatarios directamente en las cuentas del Fideicomiso, ya que el incumplimiento de esta condición generaría un riesgo a la estructura de la emisión.

Con referencia al análisis financiero, al 30 de septiembre de 2022, los activos totales no presentaron variación significativa con respecto a diciembre de 2021 (+0.03%), manteniéndose las Propiedades de Inversión como la principal cuenta del balance (96.20% del total de activos). Al corte evaluado, la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo -partida que incluye los fondos dentro del fideicomiso- presentó un incremento de 134.90% frente al cierre de 2021, como resultado de la generación de caja de del período, cobros de cuentas a relacionadas y la menor cantidad de dividendos pagados (US\$7.8 millones a septiembre de 2022 vs US\$8.6 millones a septiembre de 2021). Producto del incremento en el efectivo, los indicadores de liquidez aumentaron ligeramente, reflejado principalmente en un mayor ratio de liquidez corriente y liquidez absoluta (efectivo/pasivo corriente). No obstante, la Compañía sigue presentando un déficit en el capital de trabajo, lo cual es usual en las empresas de sociedades de inversión inmobiliaria, ya que gran parte de sus activos son a largo plazo. El crecimiento en los niveles de efectivo fue contrarrestado por la reducción en las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y por la disminución de los activos por derecho de uso (-2.56% con respecto a diciembre de 2021) explicado por el gasto de depreciación. Por otro lado, en cuanto a las cuentas por cobrar comerciales, si bien representan un 0.20% del total de activos, resalta que los saldos por cobrar a más de 90 días disminuyeron a US\$107.8 miles a septiembre de 2022 desde US\$257.1 miles a diciembre de 2021 por las gestiones de cobranza que ha venido realizando la Compañía, además del cumplimiento de sus clientes.

Por el lado de los pasivos, los bonos corporativos se mantienen como el principal pasivo de la Compañía (84.26% del pasivo) y financian un 19.29% del total de activos. Cabe mencionar que el pasivo total registró un retroceso de 6.27% con respecto al cierre de diciembre 2021, explicado principalmente por las amortizaciones de capital de los Bonos Corporativos Rotativos Serie A (-5.61% vs diciembre 2021) y la amortización total del sobregiro con Banco General. En lo que respecta al patrimonio, este fondea el 77.11% del balance, alcanzando US\$136.5 millones a septiembre de 2022 y está conformado principalmente por las ganancias acumuladas primordialmente relacionadas a 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 2022, el Emisor pagó dividendos por US\$7.8 millones. Respecto a los niveles de apalancamiento, el Emisor ha reportado un bajo nivel de endeudamiento, reflejado en una Palanca Contable (pasivo / patrimonio) de 0.30x al cierre de septiembre de 2022. Adicionalmente, la Palanca Financiera (deuda financiera total-incluye pasivo por arrendamiento- / EBITDA LTM) mejoró a 2.25x, desde 2.32x a diciembre de 2021, lo que recoge la amortización de la deuda financiera y el pago del sobregiro bancario, a pesar de un ligero retroceso en el EBITDA LTM.

En cuanto a los resultados al 30 de septiembre de 2022, Parque Sur registró una utilidad neta de US\$10.5 millones, lo cual representa un retroceso de 5.99% respecto al mismo corte del ejercicio anterior. Los menores resultados son explicados principalmente por los menores ingresos por alquileres de Galeras (-5.99%), principal generador de flujos de Parque Sur (88.75% de los ingresos totales), producto de la renovación de contratos con clientes, donde se redujo el monto de alquiler a cambio de una mayor duración del contrato, lo cual permitirá generar flujos a futuro con una mayor estabilidad. Es importante mencionar que, todos los contratos de alquiler 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. Por otro lado, los gastos administrativos y financieros no presentaron variaciones significativas (-0.40% y -0.98% respectivamente). Es de mencionar, que la ligera disminución de los gastos financieros proviene de la amortización total de los sobregiros bancarios con Banco General; así como de una menor saldo de los Bonos Corporativos producto de su amortización. Asimismo, se debe señalar que la deuda financiera a través de bonos (19.29% de la estructura de fondeo al 30 de septiembre de 2022), se beneficia de la exención de FECl.

Por otro lado, a la fecha en análisis, el ratio de cobertura de intereses y servicio de deuda con EBITDA (LTM) se situó en 8.02x y 3.36x, respectivamente; ligeramente inferior a los registrados al cierre de 2021 de 8.34x y 3.52x, respectivamente, principalmente por el menor EBITDA (LTM) registrado a septiembre 2022, a pesar de los menores gastos financieros asociados a la menor deuda financiera, sin embargo los indicadores se mantienen holgados. Con relación a los indicadores de cobertura de intereses y de servicio de deuda con FCO (LTM), si bien presentaron un leve retroceso, siguen siendo amplias.

Finalmente, Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago de Parque Sur, así como la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones, además del 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.
- » Mejora en los indicadores de liquidez, incluyendo reportar un Capital de Trabajo positivo.

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 de Panamá por medio de arrendamiento) 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.

Indicadores	Sep-22 LTM	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18*
Activos (US\$/Miles)	176,987	176,930	178,531	180,138	181,045
Ingresos totales (US\$/Miles)	17,700	18,471	17,717	18,130	17,778
EBITDA (US\$/Miles)	15,741	16,507	15,626	16,050	15,773
Deuda Financiera / EBITDA	2.17x	2.24x	2.53x	2.61x	2.82x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA	2.25x	2.32x	2.61x	2.69x	2.82x
EBITDA / Gastos Financieros	8.02x	8.34x	6.98x	5.03x	4.84x
FCO / Servicio de Deuda	3.17x	3.19x	2.68x	2.03x	2.15x

*cifras 2018 reclasificados para efectos comparativos con la presentación a diciembre de 2019
Fuente: Parque Industrial y Corporativo Sur / *Elaboración: Moody's Local*

Tabla 2
SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.* (FIDUCIARIO)

Indicadores	Oct-21**	Oct-20	Oct-19	Oct-18
Activos (US\$ Miles)	12,453	12,196	11,804	11,670
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: Scotia / *Elaboración: Moody's Local*

Tabla 3
Resguardos de las Series Garantizadas*

Indicadores	Jun-22	Dic-21	Jun-21	Dic-20	Dic-19*
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%**	18.0%	18.0%	19.0%	21.0%	N/A
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x***	4.29x	4.29x	4.13x	4.24x	N/A

* Los resguardos de la Serie A de Bonos Garantizados empiezan a medirse semestralmente a partir de junio de 2020.

** 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 2022, Parque Sur cuenta con 52 arrendatarios, entre los que destacan compañías multinacionales como DHL, Nestlé, Yobel, Kimberly Clark, Logitech, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Supermercados Xtra, Industrias Panamá Boston, Elmec, entre otras. El promedio de ocupación, al 30 de septiembre de 2022 es de 96% por encima del promedio registrado para el año 2021 de 95%.

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 Rotativo 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

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%).

El 7 de marzo de 2022, mediante resolución No. SMV-81-22 se registra la modificación a los términos y condiciones de los bonos corporativos hasta por un monto de US\$100 millones autorizados mediante la SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, específicamente de la Serie A, considerando lo siguiente: La adición en los términos y condiciones de la tasa de interés dada la ocurrencia de algunos eventos que puedan ocasionar el cese de la vigencia de la tasa de referencia Libor, ante el cual el Emisor deberá sustituir la tasa de interés Libor como tasa de referencia y, en caso corresponda, deberá ajustar el margen base que se sumará a la tasa de referencia escogida. Respecto al margen base, este requerirá previamente la aprobación de los Tenedores que representen al menos el 51% del valor nominal total de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie respectiva a modificar.

El día 14 de enero de 2022 se emite una corrección al Suplemento bajo al Prospecto Informativo de la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos de hasta US\$100 millones con el siguiente cambio: tasa de interés Libor 1 M + 3.15% con tasa piso de 3.50% hasta que Libor como tasa de referencia se mantenga en vigencia (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1M del 25 de cada mes previo al próximo Pago de Intereses y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia del Primer Día Hábil siguiente).

El 23 de agosto de 2021, mediante Resolución No. SMV 404-21 se registra la modificación a los términos y condiciones de los bonos corporativos hasta por un monto de US\$100 millones autorizados mediante la SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, considerando lo siguiente: : i) una tasa aplicable para el periodo comprendido entre el 30 de julio hasta el 30 de octubre de 2021: Libor 1M + 3.15%, con tasa piso de 3.65%, y ii) una tasa aplicable para el periodo comprendido entre el 30 de octubre al 31 de diciembre de 2021: Libor 1M + 3.15%, con tasa piso de 3.50%. En ambos casos se estaría utilizando la tasa Libor 1M del 25 de cada mes previo al próximo pago de intereses y, en caso de no ser este un día hábil, se utilizaría la tasa de referencia del primer día hábil siguiente.

Por otro lado, luego del levantamiento de las restricciones sanitarias adoptadas por el Gobierno para hacer frente a la pandemia de COVID-19, se ha observado la apertura gradual de la economía y su recuperación. Con respecto al Decreto Ejecutivo No 145 promulgado el 1 de mayo de 2020, que ordenó el congelamiento de los cánones de arrendamiento, las cláusulas de incrementos y/o penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a los intereses por mora que restringía los procesos de lanzamiento y desalojo mientras dure el Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses posteriores al levantamiento de esta medida. Según información recibida del Emisor, ninguno de sus arrendatarios solicitó acogerse a dichas disposiciones. Cabe mencionar que el Emisor mantuvo un diálogo continuo con sus arrendatarios y realizó acuerdos con los inquilinos, los cuales incluyeron: créditos en renta por extensión en fecha de terminación de contrato, con un máximo de hasta 5 años (1, 2, 3 y 5 años), descuentos de 10%-15% sobre el canon de arrendamiento de 2 o 3 meses, y prorrateo del pago de las cuotas a partir de junio de 2020, entre otros. Cabe mencionar que a la fecha, las cuentas por cobrar asociadas a dichos arreglos mantiene una tendencia decreciente y representa un porcentaje menor del total de activos.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18 ³
TOTAL ACTIVO	176,987	176,930	178,622	178,531	180,138	181,045
Efectivo y Depósitos en Bancos	1,265	539	444	446	500	361
Cuentas por Cobrar, Netas	347	440	579	494	39	100
Gastos Pagados por Adelantado	50	216	53	4	8	193
Activo Corriente	1,704	1,225	1,144	992	630	856
Propiedades de Inversión	170,254	170,171	172,233	172,125	173,867	175,616
Acuerdos y Convenios por Cobrar	0	0	0	0	27	4,278
Activos por derecho de uso, neto	4,897	5,026	5,069	5,197	5,369	-
Activo No Corriente	175,283	175,705	177,478	177,539	179,508	180,189
TOTAL PASIVO	40,509	43,219	42,837	45,335	47,896	50,454
Préstamos Bancarios de Corto Plazo y Sobregiro	0	896	87	626	434	369
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	0	0	0	0	2,705	2,705
Bonos por Pagar	2,705	2,705	2,705	2,705	0	0
Pasivo Corriente	3,545	4,255	3,206	3,609	3,427	3,576
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	0	0	0	0	33,813	36,518
Bonos Corporativos	31,428	33,456	34,133	36,161	4,946	4,946
Cuentas por Pagar Relacionadas	2,656	2,656	2,656	2,656	2,830	3,830
Pasivo No Corriente	36,965	38,964	39,631	41,726	44,469	46,877
TOTAL PATRIMONIO NETO	136,478	133,711	135,785	133,196	132,242	130,591
Capital Social	10	10	10	10	10	10
Utilidades Acumuladas	136,468	133,701	135,775	133,186	132,232	130,581

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos totales	13,156	18,471	13,928	17,717	18,130	17,778
Costos de Servicios	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Margen Bruto	13,156	18,471	13,928	17,717	18,130	17,778
Gastos Generales y Administrativos	(1,415)	(2,180)	(1,422)	(2,311)	(2,304)	(2,058)
Utilidad Operativa	11,741	16,291	12,506	15,406	15,826	15,720
Gastos Financieros	(1,499)	(1,978)	(1,514)	(2,240)	(3,191)	(3,258)
Cambio en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	(2,069)	0	(2,020)	(2,094)	(1,762)
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	10,519	12,495	11,189	11,394	10,771	11,115
Impuesto a la Renta, Neto	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Utilidad Neta	10,519	12,495	11,189	11,394	10,771	11,115

³ Estados Financieros reclasificados para hacerlos comparativos con la presentación a diciembre de 2019.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-22	Dic-21	Sep-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.30x	0.32x	0.32x	0.34x	0.36x	0.39x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Pasivo	0.87x	0.89x	0.89x	0.90x	0.90x	0.88x
Deuda Financiera (incl. Pasivos en Arrendamiento) / Patrimonio	0.26x	0.29x	0.28x	0.31x	0.33x	0.34x
Pasivo / Activo	0.23x	0.24x	0.24x	0.25x	0.27x	0.28x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.09x	0.10x	0.07x	0.08x	0.07x	0.07x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.91x	0.90x	0.93x	0.92x	0.93x	0.93x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	2.17x	2.24x	2.23x	2.53x	2.61x	2.82x
Deuda Financiera (incl. Pasivo en Arrendamiento) / EBITDA (*)	2.25x	2.32x	2.30x	2.61x	2.69x	2.82x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.48x	0.29x	0.36x	0.27x	0.18x	0.24x
Prueba Ácida ¹	0.45x	0.23x	0.33x	0.27x	0.17x	0.16x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.36x	0.13x	0.14x	0.12x	0.15x	0.10x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	(1,841)	(3,030)	(2,062)	(2,616)	(2,796)	(2,720)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	10.76%	11.80%	10.21%	13.04%	12.71%	11.58%
Gastos Financieros / Ingresos	11.39%	10.71%	10.87%	12.64%	17.60%	18.33%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Margen Operativo	89.24%	88.20%	89.79%	86.96%	87.29%	88.42%
Margen Neto	79.96%	67.64%	80.34%	64.31%	59.41%	62.52%
ROAA (LTM)	6.65%	7.03%	6.97%	6.35%	5.96%	6.10%
ROAE (LTM)	8.69%	9.36%	9.22%	8.59%	8.20%	8.59%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	11,148	14,970	11,271	13,271	11,995	12,792
FCO anualizado (US\$ Miles)	14,847	14,970	15,176	13,271	11,995	12,792
EBITDA (US\$ Miles)	11,901	16,507	12,668	15,626	16,050	15,773
EBITDA LTM (US\$ Miles)	15,741	16,507	16,587	15,626	16,050	15,773
Margen EBITDA	90.46%	89.37%	90.95%	88.19%	88.53%	88.72%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	8.02x	8.34x	8.30x	6.98x	5.03x	4.84x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	3.36x	3.52x	3.52x	3.16x	2.72x	2.65x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	7.56x	7.57x	7.60x	5.92x	3.76x	3.93x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	3.17x	3.19x	3.22x	2.68x	2.03x	2.15x

*Indicadores anualizados

¹Prueba 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 30.09.22) *	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (al 30.09.22)	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US\$100.0 millones)	AA-.pa	-	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 17 de enero 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 septiembre de 2022	US\$29.2 millones
Plazo	5 años
Tasa de Interés	SOFR 1M + 2.70%, 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 al 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

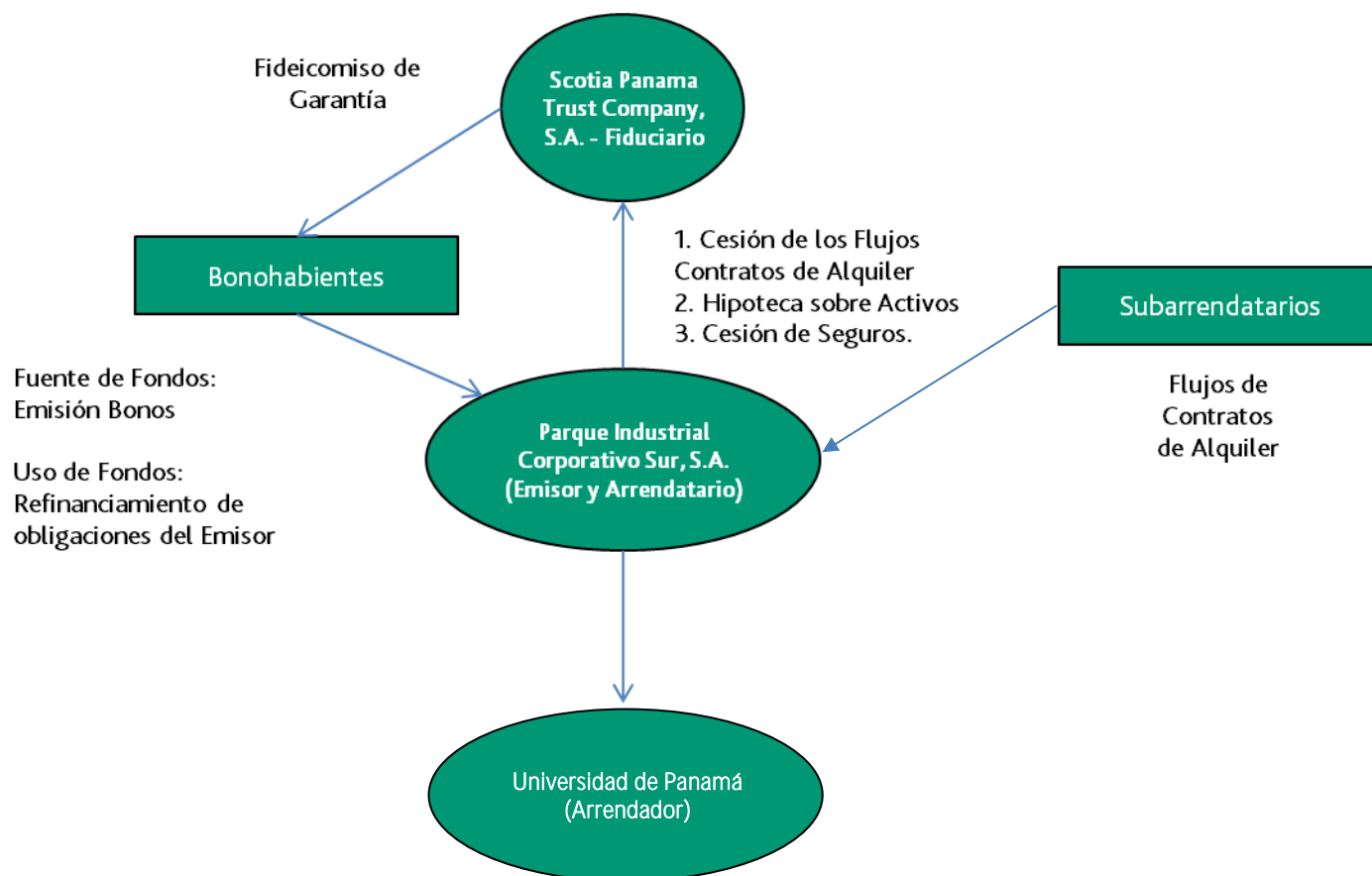
El Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento de depósitos, centros de distribución, locales comerciales y oficinas. Existen otros proyectos que compiten con el Emisor. La disponibilidad de éstos y otros desarrollos inmobiliarios de galeras o locales comerciales en el futuro 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 que mantenía en su momento 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 titulación:



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 2018, 2019, 2020 y 2021, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2021 y 2022 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100.0 millones y 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.

© 2023 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 MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR 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 DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. 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 LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES 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 PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE 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 A MODO DE EJEMPLO 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 DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

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 las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades 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 consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la 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 consejeros, directivos, 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, filial al 100% 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 por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo 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 relaciones que pudieran existir entre consejeros 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, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa – Documentos constitutivos - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es 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 un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY50.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.