



## PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Registro: Resolución SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019,

Monto Registrado de la Emisión: US\$100,000,000.00

BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS

Plazo del Programa: hasta 10 años

Torre Banistmo – PH Plaza Canaima, Piso 20, Ave. Samuel Lewis, Obarrio, Panamá, República de Panamá.

### SUPLEMENTO No. 1 AL PROSPECTO INFORMATIVO CORRESPONDIENTE A LA OFERTA PÚBLICA DE BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS DE PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Mediante Resolución SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de la oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos (“BONOS”) a ser emitidos por **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.** (“El Emisor”) hasta por un monto de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América.

El Emisor expide este Suplemento al Prospecto Informativo para hacer constar la emisión de una nueva serie de BONOS, bajo los siguientes términos y condiciones:

Serie	: A
Monto de la Emisión	: US\$ 36,400,000.00
Tasa de Interés	: <b>Libor 1 M + 3.15%</b> (Libor 1 M + 3.15 % al 25/01/2020 = 4.79925%). Mínimo: 4% (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 el primer Día Hábil siguiente)
Pago de Intereses	: Mensual, los días 30 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un Día Hábil, el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Pago de Capital	: Mensual, los días 30 de cada mes por \$225,419.77 de capital cada uno, y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento.
Base del cálculo de tasa	: días calendario/ 360.
Plazo	: 5 años a partir de la fecha de emisión.
Fecha de Oferta	: 4 de febrero de 2020
Fecha de Emisión	: 6 de febrero de 2020
Fecha de Vencimiento	: 6 de febrero de 2025
Redención anticipada	: En cualquier momento, total o parcialmente.
Uso de los Fondos	: Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor o sus afiliadas, así como otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, necesidades de flujo de efectivo y/o para adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional.
Descripción de las Garantías	: Garantizada mediante el Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries suscrito el 30 de junio de 2017 y su modificación mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019 inscrita al Folio 30128275, Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, el cual incluye: primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario de la Serie A sobre las fincas identificadas con los folios reales número 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351,414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, todas inscritas en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá. (en adelante, LAS FINCAS HIPOTECADAS); fondos depositados en las cuentas fiduciarias, fondos producto de pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.
Obligaciones de Hacer adicionales	: 1. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros incluyendo acuerdos comerciales que sean por un valor igual o mayor a Un Millón Quinientos Mil Dólares (US\$1,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. 2. Contratar auditores externos de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros auditados del Emisor. 3. Realizar transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables. 4. En el evento en que Universidad de Panamá decida dar en venta el terreno que tiene en arrendamiento al Emisor, éste se compromete a ejercer la primera opción de compra sobre dicho terreno, siempre que el precio de venta sea razonable, tal como lo establece el contrato de arrendamiento suscrito entre el Emisor y la Universidad de Panamá, número 2006-72. 5. Presentar al Fiduciario de la Serie A, siempre que éste se lo solicite, constancia de paz y salvo con la Caja de Seguro Social o de impuesto de inmueble de los bienes inmuebles dados en hipoteca en favor del Fideicomiso de la Serie A, o sobre cualquier otro impuesto, impuesto sobre la renta, tributo, tasa, contribución, derecho, o carga que recaiga o recayera sobre tales inmuebles o sobre el Emisor, en la medida que le sean aplicables. El Emisor podrá tardarse en la presentación de los paz y salvo en mención siempre que la falta de expedición de los mismos no sea por causas imputables al Emisor sino a las instituciones respectivas. 6. Tomar las medidas y acciones necesarias o que solicite el Fiduciario de la Serie A, así como hacer sus mejores esfuerzos para obtener todos los consentimientos, aprobaciones y autorizaciones de autoridades gubernamentales y de terceras personas que sean necesarios para que la Universidad de Panamá autorice la cesión del Contrato de Arrendamiento a la adjudicataria de LAS FINCAS HIPOTECADAS (en caso de remate de las mismas) y para llevar a cabo dicha cesión.



#### Obligaciones de No Hacer adicionales

1. Contratar una deuda adicional a la presente Emisión sin notificación formal escrita previa a los Tenedores de los Bonos Serie A y sus Subseries, mediante comunicado de Hecho de Importancia, siempre que sea exigido por normativa de la Superintendencia del Mercado de Valores.
2. Ceder el contrato de arrendamiento suscrito entre el Emisor y la Universidad de Panamá sin el previo consentimiento expreso y escrito del Fiduciario de la Serie A, salvo que se trate de cesiones parciales para garantizar obligaciones que sean permitidas por el Fiduciario de la Serie A.
3. Terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento pactado por el Emisor con la Universidad de Panamá.
4. Otorgar en garantía aquellos activos necesarios para mantener las Condiciones Financieras de los Bonos garantizados.
5. Ceder los contratos de arrendamiento (ni las rentas de dichos contratos) de LAS FINCAS HIPOTECADAS, a menos que ya esté establecido en el contrato de Fideicomiso de la Serie A.

#### Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x. Se entenderá por Cobertura de Servicio de Deuda la razón de Ganancia Operativa Neta entre el Servicio de la Deuda. En caso de incumplimiento de esta condición el Emisor contará con sesenta (60) días hábiles para subsanarlo, a partir de notificación formal del Fiduciario al Emisor.
2. Mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, basado en una valuación de acuerdo al ingreso de arrendamientos. Este LTV se calculará en base al "Income Approach", es decir, saldo total vigente de la Serie correspondiente dividido por el valor estimado de mercado de las garantías hipotecadas, el cual a su vez será calculado por la Ganancia Operativa Neta de las propiedades en garantía hipotecada dividida entre una tasa de capitalización de 10%. En caso de incumplimiento de esta condición el Emisor contará con sesenta (60) días hábiles para subsanarlo, a partir de notificación formal del Fiduciario.

Para efectos de esta sección, (i) "Ganancia Operativa Neta" significará la suma de los ingresos generados por la(s) propiedad(es) en garantía menos los gastos de alquiler de terrenos y los costos y gastos operativos recurrentes relacionados al manejo y mantenimiento de la(s) propiedad(es) correspondiente(s) de los últimos 12 meses; y (ii) "Servicio de la Deuda" significará la suma de los gastos de intereses y amortizaciones a capital del mismo periodo.

Las condiciones financieras se medirán semestralmente por el Fiduciario de la Serie A, en base a los ingresos operativos totales (incluyendo cuotas de mantenimiento), los gastos de alquiler del terreno y los gastos y costos operativos recurrentes totales reflejados en los Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de cada año e interinos del Emisor al 30 de junio de cada año, mientras no existan Series garantizadas adicionales.

De existir Series garantizadas adicionales, o que a futuro se libere(n) FINCA(S) HIPOTECADA(S) según lo permite el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario de la Serie A medirá las condiciones financieras mediante el reporte de arrendamiento, en base a los cánones de arrendamiento y cuota de mantenimiento anualizadas de las FINCAS HIPOTECADAS que garantizan la Serie A, y los gastos y costos operativos recurrentes reflejados en los Estados Financieros auditados e interinos, los cuales serán distribuidos de manera pro-rata al porcentaje de ingresos que representen las propiedades en garantía y/o de ser posible identificar los costos o gastos recurrentes directos de la(s) FINCA(S) GARANTIZADA(S) y de aquella(s) que se liberará(n) se asignarán a dicha (s) finca(s). No obstante, de darse el caso que la(s) finca(s) que se libera(n) deja(n) de ser propiedad del Emisor entonces el cálculo de las condiciones financieras se mantendrá igual que lo enunciado en el párrafo anterior.

#### Eventos de Incumplimiento adicionales

1. Secuestro o embargo de cualquiera de los bienes inmuebles hipotecados en favor del Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries que garanticen esta Emisión, por un tercero o por el propio Fiduciario de la Serie A o por los propios tenedores de los Bonos de la Serie A, a menos que el Emisor obtenga el levantamiento del embargo o secuestro dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha del aviso que el Fiduciario de la Serie A o sus Subseries, le curse al Emisor a efecto de notificarle de dicho embargo o secuestro.
2. La mora por parte del Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales o de otra índole para con el Estado, incluyendo el impuesto que recae o en el futuro recayere sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del Fideicomiso de la Serie A, así como para con la Caja de Seguro Social, a menos que el Emisor subsane dicha mora dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a la fecha de la notificación sobre dicha mora por parte del Fiduciario de la Serie A, siempre que tenga conocimiento de ello.
3. Si cualquiera de los bienes inmuebles dados en garantía al Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries sufrieran una desmejora o depreciación que represente el 30% de cada edificio o el 30 % del valor total de las fincas dadas en garantía que al juicio del Fiduciario de la Serie A y sus Subseries, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de la Emisión, salvo que el Emisor en un plazo de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de la notificación que al efecto le envíe el Fiduciario de la Serie A presente una propuesta para mejorar la garantía o reducir el saldo adeudado de las Obligaciones Garantizadas, a satisfacción del Agente de Pago quien actuará conforme a instrucciones de la Mayoría de Tenedores de la Serie A.
4. Si el Emisor quedara en concurso de acreedores o fuere declarado en quiebra.
5. La falta de comunicación por parte del Emisor al Fiduciario de la Serie A, sobre una variación en la estructura actual accionaria, que implique un cambio de control.
6. Si se produce cualquier circunstancia, acto o evento, cuyo resultado produzca una resolución o sentencia negativa al Emisor por parte de autoridad competente, incluyendo la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento suscrito entre el Emisor y la Universidad de Panamá, que a juicio exclusivo del Fiduciario de la Serie A pueda afectar las obligaciones contraídas y derivadas de los Bonos Serie A, a menos que el Emisor subsane tales circunstancias dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios a la notificación escrita que le envíe el Fiduciario de la Serie A, sobre tal situación al Emisor.
7. Si se produce algún Cambio Sustancial Adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho o evento sobre el cual el Agente de

Pago, Registro y Transferencia, o el Fiduciario de la Serie A, no tuvieron conocimiento y que los llevase a concluir que el Emisor no podrá afrontar sus obligaciones derivadas de la Emisión de los bonos Serie A.

8. La mora por parte del Emisor en el cumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones que contrae para con los tenedores de la Serie A o para con el Fiduciario de la Serie A, establecidas en los bonos, en el contrato de Fideicomiso de la Serie A, en la escritura que consagra la primera hipoteca y anticresis a favor de El Fiduciario de la Serie A o en cualesquiera otros documentos de la Emisión, a menos que El Emisor purgue dicha mora dentro de los 90 días calendarios siguientes a la fecha del aviso que El Fiduciario de la Serie A le curse a El Emisor a efecto de notificarle el incumplimiento de que se trate.

Nombre de la Calificadora  
Calificación Otorgada a la Emisión  
Fecha de impresión de suplemento

: Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A.  
: AA-pa  
: 28 de enero de 2020

**PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**



Nombre: Salomon Hanono  
Cargo: Presidente  
Cédula: 8-301-209