SMV 30DIC'19AM10:34

PROSPECTO INFORMATIVO

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. (en adelante denominado, el "Emisor"), es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 10,356 de 29 de diciembre de 2005, de la Notaría Novena del Circuito, inscrita a la Ficha 512616, Documento 890666, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Torre Banistmo – PH Plaza Caruima, Piso 20, Ave. Samuel Lewis, Obarrio, Panamá, República de Panamá. Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es 100% subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. ó Prima S.I.I., S.A., sociedad registrada como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 264 de 15 de mayo de 2015.

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS
US$100,000,000.00

Oferta Pública de Bonos Corporativos Rotativos (en adelante los "Bonos", los "Bonos Corporativos" o los "Bonos Corporativos Rotativos") que serán emitidos en múltiples Series, que podrán ser Series Senior o Series Subordinadas, bajo un programa rotativo en el cual el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación, en un solo momento, no podrá exceder de Cien millones de Dólares (US$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En base a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 y estados financieros interinos al 30 de junio de 2019, el valor nominal de la presente emisión representa respectivamente cero punto setenta y siete (0.77) y cero punto setenta y seis (0.76) veces el patrimonio del Emisor. Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos. Los Bonos Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión, mediante la emisión física de uno o más Bonos. El programa rotativo de los Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia que no excederá a diez (10) años. A opción del Emisor, los Bonos Corporativos podrán ser emitidos en una o más Series, con plazos de pago de capital de hasta diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie.

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa de interés variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa Libor (London Interbank Rate) que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a un (1), tres (3) o seis (6) mes(es) de plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). En caso que la tasa de interés de Bonos de una Serie sea variable, la tasa de interés variable de los Bonos de dicha Serie se revisará y fijará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés por empezar. Para cada una de las Series de Bonos que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, un "Fecha de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La base para el cálculo de intereses será días calendarios/360. Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales o anuales. Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor. El Emisor comunicará mediante suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, Garantías (si hubiere), el Periodo de Gracia (si hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie. A la fecha de impresión del presente Prospecto, la Emisión cuenta con garantías que efectivamente garanticen el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Serie A y sus sub Series de los Bonos, según consta mediante el Fideicomiso de Garantía suscrito el 30 de junio de 2017 y su reforma según consta mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 301282275, el día 23 de septiembre de 2019 en la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá (en adelante el "Fideicomiso de la Serie A"). El Emisor podrá además emitir una o más Series Senior adicionales con o sin garantía. En caso de emitir Series Senior adicionales con garantía el Emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía adicional, en cuyo caso la información sobre las garantías adicionales y la documentación relacionada a la misma, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series Senior con garantía, será remitida a la SMV con un plazo suficientemente amplio para que sea analizada y aprobada. Luego de contar con la respectiva aprobación de la SMV, el Emisor podrá ofrecer la Serie Senior con la garantía respectiva. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la sección de garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-10 y sus modificaciones.

La Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de AA- pa otorgada por MOODY'S LOCAL PA CALIFICADORA DE RIESGO, S.A. el 2 de diciembre de 2019. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.**

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO ASI COMO LA DEMAS DOCUMENTACION E INFORMACION PRESENTADAPOR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE LA EMISION.

	Precio al público*	Gastos de la Emisión**	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	US$1,000.00	US$6.73	US$993.27
Total	US$100,000,000.00	US$673,025.00	US$99,326,975.00

* Oferta inicial más intereses acumulados, precio inicial sujeto a cambios
** Ver detalles en el Capítulo III, Sección D, Gastos de la Emisión, de este Prospecto Informativo

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Fecha de Oferta Inicial: 30 de diciembre de 2019 Fecha de Impresión: 23 de diciembre de 2019

Resolución SMV No. 576-19 del 23 de diciembre de 2019

EMISOR
PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.
Torre Banistmo – PH Plaza Canaima, Piso 20
Ave. Samuel Lewis, Obarrio
Apartado Postal 0816 - 01659
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 263-4400
Atención: Salomon Hanono
Correo electrónico: sony@visasys.com
www.parquesurpanama.com

CASAS DE VALORES Y PUESTOS DE BOLSA/ AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

ASESOR FINANCIERO
MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

FIDUCIARIO DE LA SERIE A
THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A.
Torre de las Américas, Torre A, Piso 6
Calle Punta Darién, Punta Pacífica
Apartado Postal 0833-00174
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 282-7900
Atención: Christy Lopez
Correo electrónico: christy.lopez@pa.scotiabank.com
www.scotiabank.com

ASESOR LEGAL
MORGAN & MORGAN
MMG Tower, Piso 25
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777
Atención: Roberto Vidal
Correo electrónico: roberto.vidal@morgmor.com
www.morgmor.com

AUDITORES EXTERNOS
BAKER TILLY
Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este
Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111
Apartado 0819-00545
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 310-0950
Atención: Alvaro Ayala
Correo electrónico: aayala@bakertilly.com.pa
www.bakertilly.com.pa

REGISTRO
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, PH Global Plaza, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700 Fax: 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGO DE LOS VALORES
MOODY'S LOCAL PA CALIFICADORA DE RIESGO, S.A.
Edificio Frontenac, Piso 4, Oficina 5-A
Calle 50 y 54 Este, Bella Vista
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 214-3790
Persona de contacto: Juan Manuel Martans
Email: juan.martans@moodys.com
www.moodyslocal.com

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES (LATINCLEAR)
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 214-6105, Fax: 214-8175
Atención: Lerzy Batista
Correo electrónico: lbatista@latinclear.com.pa

LISTADO DE VALORES
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Primer Piso
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 269-1966, Fax: 269-2457
Atención: Myrna Palomo
Correo electrónico: mepalomo@panabolsa.com
www.panabolsa.com

ÍNDICE

I. FACTORES DE RIESGO 4
- A. DE LA OFERTA 4
- B. DEL EMISOR 6
- C. DE LA INDUSTRIA 8

II. DESCRIPCION DE LA OFERTA 9
- A. DETALLES DE LA OFERTA 9
- B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS 24
- C. MERCADOS 24
- D. GASTOS DE LA EMISIÓN 24
- E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS 25
- F. IMPACTO DE LA EMISIÓN 25
- G. GARANTIAS 26

III. EMISIONES EN CIRCULACIÓN 35

IV. LEY APLICABLE 36

V. MODIFICACIONES Y CAMBIOS 36

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL 36

VII. ANEXOS 36

N

I. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos Corporativos deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos Corporativos.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el interesado debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación con la posible inversión en los Bonos Corporativos.

La inversión en los Bonos Corporativos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Bonos Corporativos y en este Prospecto Informativo.

A. DE LA OFERTA

1. Existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la emisión

El pago a capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este prospecto y por las leyes aplicables en caso de declaratoria de toma de control administrativo, reorganización o liquidación forzosa.

2. Riesgo de liquidez de mercado secundario

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Corporativos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de demanda en el mercado secundario y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

3. Riesgo de uso de fondos

El producto de la presente emisión será utilizado principalmente para 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. Sin embargo, por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo, en atención a las necesidades financieras del Emisor, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

4. Riesgo de renovación 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.

5. Riesgo de disminución general de precios de alquiler de las propiedades

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

6. Responsabilidad limitada

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación ya realizada.

7. Ausencia de garantías

A la fecha de impresión del presente Prospecto, la Emisión cuenta con garantías para efectivamente garantizar las obligaciones derivadas de la Serie A y sus sub Series de los Bonos mediante el Fideicomiso de la Serie A, suscrito

el 30 de junio de 2017 y su reforma mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 30128275, Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

En caso de que el Emisor decida garantizar una o más Series Senior adicionales, a la fecha de este Prospecto Informativo, no se cuenta con un detalle de los bienes que conformen el fideicomiso de garantía; por consiguiente, se desconoce la naturaleza, el estado, el titular y el valor de los bienes del mismo; sin embargo, el Emisor cuenta con los plazos que por normativa de la SMV se le otorgan para constituir el fideicomiso de garantía y traspasar los bienes que conformen el mismo.

A la fecha de este Prospecto Informativo las Series Subordinadas no cuentan con garantías.

8. Riesgo por Constitución de Garantía

A opción del Emisor, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Corporativos de una o más Series, será garantizado a través de uno o más Fideicomisos, cuyo procedimiento de constitución o adición de bienes al fideicomiso pudiera verse afectado por demoras ajenas al Emisor.

9. Riesgo de liberación, segregación y sustitución de los bienes fideicomitidos

La liberación de uno o más de los Bienes Fideicomitidos podría disminuir la relación de servicio de deuda y de deuda al valor de las garantías requerida, sin embargo, de ser así, el Fideicomitente deberá entregar a el Fiduciario, bienes consistentes en dinero en efectivo, otra garantía igual o de la misma clase, para reemplazar aquellas cuya liberación está siendo solicitada, siguiendo el procedimiento que se establezca en el Fideicomiso. La liberación, sustitución o segregación de los bienes fideicomitidos podrían afectar la liquidez de los mismos toda vez que existe el riesgo de menoscabo del valor de una venta rápida, de darse la necesidad de ser liquidados por el Fiduciario.

10. Riesgo por Cargos a bienes fiduciarios

En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos o las indemnizaciones a que se refiere el contrato de fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del contrato de fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los bienes fiduciarios por lo tanto el patrimonio del fideicomiso podría verse disminuido.

11. 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.

12. Riesgo de Vencimiento Anticipado ante eventos de incumplimiento

Ante Eventos de Incumplimiento el rendimiento esperado de la inversión en los Bonos podría verse afectado, en caso de declararse el vencimiento anticipado.

13. Redención anticipada

Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente, parcial o totalmente, a opción del Emisor en la fecha en que así lo determine. Esto implica que si las tasas de interés del mercado disminuyesen respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos, el Emisor podría redimir dichos Bonos para refinanciarse a un costo menor, en cuyo caso los Tenedores quedarían sujetos al riesgo de reinversión. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos por un precio superior a su valor nominal y los Bonos fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado.

La redención anticipada de los Series Subordinadas estará condicionada a que hayan sido canceladas en su totalidad las Series Senior.

14. Riesgo de modificación y cambios

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación.

15. Causales de vencimiento anticipado de los valores

En el caso de que un Evento de Incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en este Prospecto, existe el riesgo de que los Bonos sean declarados de plazo vencido teniendo como consecuencia que el inversionista sea afectado en su expectativa de retorno sobre la inversión.

Los siguientes constituirán los eventos de incumplimiento bajo los Bonos (cada uno, un "Evento de Incumplimiento") que, de materializarse luego de cumplido el Período de Cura respectivo, los Tenedores de una Serie en particular podrán actuar conforme a lo establecido en el numeral 36 de este Prospecto Informativo, con respecto a la Declaración de Vencimiento Anticipado:

1. Si el Emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los Bonos en el día de pago correspondiente. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor tendrá un período de cura de quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos;
2. Si el Emisor quedara en concurso de acreedores o fuere declarado insolvente.
3. Si el Emisor no cumpliese con las obligaciones a su cargo contenidas en este prospecto informativo o en los Bonos, excepto por aquellas que pueden ser dispensadas por el voto favorable de la Mayoría de Tenedores o Mayoría de Tenedores de una Serie.

Los Eventos de Incumplimiento detallados en el presente Prospecto Informativo se mantendrán durante la vigencia de la Emisión; sin embargo, el Emisor podrá incluir cualquier Evento de Incumplimiento adicional, con los períodos de cura que le aplique, que sea requerido o conveniente para cada Serie de Bonos, manteniendo el período de cura que corresponda tanto para el pago de capital e intereses como para los demás eventos de incumplimiento, el cual será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos para que sea analizado y aprobado.

En caso de que el Agente de Pago tenga conocimiento de uno o más Eventos de Incumplimiento, deberá notificarlo por escrito al Emisor, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a cada uno de los Tenedores Registrados de la Serie de que se trate.

16. Obligaciones de hacer y no hacer, condiciones financieras (en caso de incumplimiento)

En caso que el Emisor incumpla con cualquiera de sus Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer, el o los Tenedores podrán solicitar que se declare el vencimiento anticipado de la emisión en cuyo caso el rendimiento esperado de los Tenedores pudiera verse afectado.

Las Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Condiciones Financieras detalladas en el presente Prospecto Informativo se manteadrán durante la vigencia de la Emisión; sin embargo, el Emisor podrá incluir cualquier Obligación de Hacer y/u Obligaciones de No Hacer, así como Condiciones Financieras adicionales que sean requeridas o convenientes para cada Serie de Bonos, mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos.

17. Período de vigencia del Programa Rotativo

El Programa Rotativo de los Bonos tendrá un plazo de vigencia que no excederá a diez (10) años.

18. Riesgo de existencia de Fideicomiso ómnibus

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.

B. DEL EMISOR

1. Razones Financieras: Apalancamiento de deuda, ROA y ROE

El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 0.37 veces el 30 de junio de 2019 en comparación a 0.39 veces el 31 de diciembre de 2018. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 (ROA) fue de 6.10% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 (ROE) fue de 8.59%.

De colocarse los Bonos por la totalidad del monto de esta oferta, en base a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 y estados financieros interinos al 30 de junio de 2019, el valor nominal de la presente emisión representa respectivamente cero punto setenta y siete (0.77) y cero puntos setenta y seis (0.76) veces el patrimonio del Emisor.

2. Riesgo de tasa de interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés en el mercado.

3. Volatilidad de los precios de la materia prima o fluctuación del costo de la materia prima para la producción

La volatilidad en los precios de las materias primas no afecta directamente al Emisor; sin embargo, se pudiesen ver afectados algunos de sus clientes e inversiones lo que pudiese tener un impacto negativo en los resultados del Emisor.

4. Riesgo de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor ha adoptado parcialmente las normas de buen gobierno corporativo aplicables a Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., como sociedad controladora, adecuándolas en su caso al Emisor. Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria , S.A., sigue sus propios lineamientos en la materia basados en lo que, a su entender, indican las normas de la SMV para una sociedad de inversión inmobiliaria autoadministrada y algunas recomendaciones de la SMV de Panamá como algunas de las contenidas en el Acuerdo 12-2003.

5. Riesgo de mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

a. El desempeño de la economía panameña y global.
b. Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas y locales comerciales similares.

6. Riesgo de fuentes externas de ingresos

El Emisor no tendrá fuentes externas de ingresos.

7. Riesgo de crédito operativo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el subarrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si el flujo de ingresos llega a verse 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 de servicio a la deuda.

No obstante lo anterior, El Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

8. Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda.

9. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el subarrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si bien la mayoría de los contratos de subarrendamiento vigentes tienen plazos determinados, no existe garantía de que el Emisor puedan mantener el nivel de ocupación en el futuro.

10. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los bienes que pudiesen servir de garantía a la presente emisión.

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los subarrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. 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.

11. Riesgo de valores disponibles para la venta. Detalle de valores registrados y en circulación.

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor mantiene registrada y en circulación una emisión de bonos corporativos, oferta pública que ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 480-2013 de 21 de noviembre de 2013. El Emisor es subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., registrada como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 264 de 15 de mayo de 2015.

12. Riesgo fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

13. Riesgo de Reducción Patrimonial

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

14. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

15. Riesgo de competencia

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los cánones de subarrendamiento que percibe el Emisor, lo cual podría afectar adversamente la capacidad de pago de la presente Emisión.

C. DE LA INDUSTRIA

1. Naturaleza y competencia del negocio

El Emisor se dedica al subarrendamiento de centros de distribución, depósitos, locales comerciales y oficinas. Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

2. Condiciones de competencia

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 uno o más de los actuales subarrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de locales comerciales podría resultar en la renovación de los contratos de subarrendamiento a términos menos favorables para el Emisor.

3. Corridas bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria, lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

4. Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

5. Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde opera el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

II. DESCRIPCION DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

1. Autorización

La junta directiva y junta de accionistas del Emisor, como consta en el acta de la reunión de 2 de octubre de 2019, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos Corporativos Rotativos descritos en este Prospecto Informativo, sujeto a la autorización y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Los Bonos Corporativos Rotativos serán emitidos en Series por un monto total de hasta cien millones de dólares (US$100,000,000.00). El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, la Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento, el plazo y el monto de cada Serie de Bonos, las condiciones de redención anticipada, si la Serie cuenta con garantías o no y, en caso positivo, los términos y condiciones de las mismas; Período de Gracia si lo hubiese; el pago a capital o el cronograma de amortización a capital si lo hubiese; y, la Redención Anticipada, con al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

La fecha de oferta inicial del Programa Rotativo de Bonos Corporativos será el 30 de diciembre de 2019.

2. Emisor

Los Bonos serán ofrecidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. a título de Emisor.

3. Inversionistas

La oferta pública de los Bonos no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas.

4. Ausencia de Derecho Preferente de Suscripción

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. Los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos del Emisor podrán comprar los Bonos de la presente emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

5. Ausencia de Límite de Inversión

No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los Bonos. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los Bonos.

6. Tipo de Valores

Los valores que se ofrecen públicamente mediante el presente Prospecto Informativo son Bonos Corporativos Rotativos.

7. Series

Los Bonos Corporativos serán emitidos de manera rotativa en tantas Series como determine el Emisor.

El Emisor podrá emitir Series Senior de manera rotativa (en adelante y en conjunto con las Serie A y sus sub Series las "Series Senior"), cuyo monto, plazo, tasa de interés y vencimiento, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado en la Fecha de Oferta Respectiva de dichas Series, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie o sub Series correspondientes y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá. Las Series Senior no serán acumulativas y tendrán siempre prelación sobre las Series Subordinadas del presente Programa Rotativo.

El Emisor adicionalmente podrá emitir Series Subordinadas que serán emitidos de manera rotativa, cuyos términos y condiciones respecto de la subordinación, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado en la Fecha de Oferta Respectiva de cada uno de dichos Bonos Subordinados, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de los Series Subordinadas correspondientes y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá. Las Series Subordinadas recibirán pagos de intereses y/o capital siempre que las Series Senior se encuentren al día. Las Series Subordinadas serán acumulativas y estarán subordinadas a las Series Senior del presente Programa Rotativo.

8. Moneda de Pago de la Obligación

Las obligaciones de pago derivada de los Bonos se pagarán en Dólares de los Estados Unidos de América "US$".

9. Monto de la Emisión del Programa de Bonos Corporativos Rotativos

El valor nominal total y en conjunto de los Bonos será de hasta Cien Millones de Dólares (US$100,000,000.00), en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos y en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y condiciones del mercado.

10. Programa Rotativo

El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Bonos, en tantas Series como determine el Emisor y la demanda de mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del programa rotativo de los Bonos de Cien Millones de Dólares (US$100,000,000.00), y que la nueva venta de Bonos se realice por los plazos estipulados en el presente Prospecto Informativo. El programa rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en Series en la medida que exista disponibilidad. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del programa rotativo de los Bonos de Cien Millones de Dólares (US$100,000,000.00). En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas Series de Bonos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. El programa estará disponible hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y tendrá un plazo de vigencia no mayor a diez (10) años. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en sus respectivos valores. La emisión rotativa de Bonos según se describe, será siempre una alternativa para los inversionistas, pero no constituirá una obligación de retener el Bono más allá de su vencimiento original. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión, el Monto, el Periodo de Gracia si lo hubiere, el Pago de Capital especificando si se pagará al Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización de capital, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, la Periodicidad de Pago de Intereses y los Días de Pago de Interés, las condiciones de redención anticipada, si la Serie cuenta con garantías y los términos y condiciones de las mismas, con no menos de Tres (3) Días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la respectiva Serie.

11. Fecha de Vencimiento de los Bonos

Los Bonos podrán ser emitidos en una o más Series por plazos de hasta diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva. La cantidad de Bonos a emitirse por plazo de vencimiento será determinada por El Emisor, según sus necesidades y condiciones del mercado al momento de efectuarse la venta de los Bonos.

12. Tasa y Pago de Intereses

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que serán comunicados mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de Tres (3) Días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que serán comunicados mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de Tres (3) Días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa Libor (London Interbank Rate) que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a uno (1), tres (3) o seis (6) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). En caso de que la tasa de interés de Bonos de una Serie sea variable, la tasa variable de interés de los Bonos de dicha Serie se revisará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés por empezar y la misma deberá ser notificada a la SMV, a la BVP y a LatinClear por lo menos tres (3) días hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés.

<u>Condiciones especiales de las Series Subordinadas</u>: El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de un Bono Subordinado siempre que este al día en el pago de intereses y/o capital de las Series Senior. Las Series Subordinadas serán acumulativas y estarán subordinadas a las Series Senior del presente Programa Rotativo.

El adquirente de cada Bono devengará intereses (i) desde su Fecha de Liquidación si ésta ocurriese en un Día de Pago de Interés o en la Fecha de Emisión, o (ii) en caso de que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de un Día de Pago de Interés o la Fecha de Emisión, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación (o Fecha de Emisión si se trata del primer Periodo de Interés) hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Para cada una de las Series de los Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada periodo (cada una, una "Fecha de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. La Fecha de Pago de Interés será notificada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de Tres (3) Días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza a partir de un Fecha de Pago de Interés y termina en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como Período de Interés. Si una Fecha de Pago de Interés no coincide con un Día Hábil, la Fecha de Pago de Interés deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicha Fecha de Pago de Interés a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente.

Los intereses devengados por los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés sobre el saldo insoluto a capital de dicho Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo la Fecha de Pago de Interés en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

El pago de intereses de los Bonos se realizará conforme a como se describe en la Sección III literal A numeral 20, de este Prospecto Informativo.

El término "Día Hábil" se refiere a todo día que no sea sábado, domingo, o día Nacional o feriado para los bancos de Licencia General en la Ciudad de Panamá, República de Panamá por disposiciones de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

13. Período de Gracia y Pago de Capital.

Para cada una de las Series Senior, el Emisor tendrá derecho a establecer un Período de Gracia para el pago del capital. El Período de Gracia para cada Serie Senior, si lo hubiere, será comunicado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de Tres (3) Días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Una vez transcurrido el Período de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que determine el Emisor, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales trimestrales, o anuales, lo cual será igualmente indicado en el Suplemento al Prospecto Informativo correspondiente conforme se indica anteriormente. En el caso de que una Serie de Bonos cuente con un Período de Gracia, el mismo será incluido en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie correspondiente como parte de la tabla de amortización.
El cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) Respectiva(s), teniendo el Emisor, la opción de realizar un solo pago a capital en la respectiva Fecha de Vencimiento de la(s) Serie(s) respectiva(s).

Condiciones especiales de los Series Subordinadas: El pago de capital de los Bonos Subordinados será realizado en la Fecha de Vencimiento, siempre y cuando se haya cancelado el saldo insoluto de las Series Senior, por lo que el período de gracia no aplica para las Series Subordinadas.

El pago de capital de los Bonos se realizará conforme se describe en la Sección III literal A, numeral 20 de este Prospecto Informativo.

14. Fecha de Oferta Respectiva

Para cada Serie, la "Fecha de Oferta Respectiva" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las Series.

15. Fecha de Emisión de los Bonos

Para cada Serie, la "Fecha de Emisión" será la primera fecha de emisión de Bonos de una Serie que ocurra después de una Fecha de Oferta Respectiva y a partir de la cual los Bonos de dicha Serie empezarán a devengar intereses. La Fecha de Emisión de cada Serie de Bonos será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstos, en atención a sus necesidades financieras.

16. Precio Inicial de la Oferta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su

valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor podrá, de tiempo en tiempo, cuando lo considere conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Los Bonos podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobreprecio según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones del mercado.

Cada Bono será entregado contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados hasta la Fecha de Emisión. La Fecha de Emisión de un Bono será la fecha en la que el Emisor reciba el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. En el caso de que la Fecha de Emisión del Bono sea distinta a la de una Fecha de Pago de Interés, al precio de venta del Bono respectivo se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago de Interés inmediatamente precedente (o Fecha de Emisión Respectiva, si se trata del primer Periodo de Interés de una Serie).

17. Redención Anticipada

Los Bonos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor y que será comunicada mediante el suplemento al Prospecto Informativo con no menos de Tres (3) Días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, y en base a los términos de los Bonos de cada Serie, en cualquier Fecha de Pago de Interés, o en aquella otra fecha que determine el Emisor, sin lugar a incurrir en un procedimiento de modificación de términos y condiciones de los Bonos, costo o penalidad alguna. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la Serie de que se trate.

Condiciones especiales de los Series Subordinadas: La redención anticipada de los Bono Subordinados estará condicionada a que hayan sido cancelados en su totalidad las Series Senior.

La redención de los Bonos se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos o en aquella otra fecha que determine el Emisor, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la redención (la "Fecha de Redención"): (i) publicación de un aviso sobre la redención anticipada durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional mediante el cual se anunciará la redención anticipada al público inversionista, a la Superintendencia del Mercado de Valores y al Fiduciario; y, (ii) envío de una notificación escrita al Fiduciario y Agente de Pago, acompañada del modelo del comunicado público a que se refiere el punto (i) anterior.

El Emisor notificará por escrito con no menos de treinta (30) días calendarios de antelación, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. su intención de redimir anticipadamente, parcial o totalmente la Serie respectiva. La nota será acompañada del comunicado público.

Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.

18. Forma de Emisión y Representación de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00), o sus múltiplos.

(a) Bonos Globales

Los Bonos Globales solamente serán emitidos a favor de una Central de Valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada, sin cupones. Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear"), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada Bono Global será considerado como el único propietario de dicho Bono en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras Latinclear sea el Tenedor Registrado de los Bonos Globales, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos títulos globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá

derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear. Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de Latinclear.

Todo pago de intereses u otros pagos bajo los Bonos Globales se harán a Latinclear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con los Tenedores, o los pagos realizados por cuenta de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

Latinclear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

En vista de que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Latinclear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, y únicamente en relación con la porción del total del capital de los Bonos con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. Latinclear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos.

Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Contrato de Administración celebrado entre Latinclear y el Emisor, obligará a Latinclear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los Bonos en concepto de pago de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

(b) Bonos Individuales

Los Bonos Individuales podrán ser emitidos a favor de cualquier persona que no sea una central de custodia. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales mediante solicitud escrita dirigida al Participante que le ha reconocido derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a Latinclear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante. En todos los casos, los Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados en los nombres que el Participante correspondiente le indique al Agente de Pago (como representante del Emisor) por escrito y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de Latinclear.

Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

19. Titularidad

Los Bonos serán emitidos de forma nominativa.

20. Forma de Pago del Capital e Interés

Los pagos derivados de los Bonos a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio de un Agente de Pago, Registro y Transferencia designado por el Emisor para tal fin.

El Emisor ha designado como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos a MMG Bank Corporation (el "Agente de Pago"), con oficinas principales ubicadas en la Torre MMG, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este Piso 22, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el contrato para la prestación de servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores y está disponible para la revisión del público en general. La gestión del Agente de Pago es puramente administrativa a favor del Emisor.

El Agente de Pago se compromete a establecer y mantener en sus oficinas principales un registro de los Bonos (en adelante el "Registro"), en la cual anotará: (1) la fecha de expedición de cada Bono; (2) el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo (en adelante los "Tenedores Registrados"); (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre los Bonos; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley en relación a los Bonos emitidos a nombre de tales Tenedores Registrados; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago considere conveniente.

En caso de que el Agente de Pago tenga conocimiento de uno o más Eventos de Incumplimiento, deberá notificarlo por escrito al Emisor, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a cada uno de los Tenedores Registrados.

El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa(n) aquella(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) aparezca(n) inscrito(s) en el Registro de Tenedores como titular de uno o más Bonos a una fecha determinada. El Agente de Pago entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar el capital y los intereses de los Bonos de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta.

Mientras el Agente de Pago no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un representante autorizado de éste, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago reconocerá al último Tenedor Registrado de un Bono como el único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicho Bono, para los fines de efectuar los pagos derivados de los Bonos, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor detalle del o los Tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar a requerimiento del Emisor la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos.

El Agente de Pago deberá suministrar cualquiera información o explicación sobre la Emisión que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores y/o Entidades Autorreguladas.

Para aquellos Bonos emitidos de forma global, consignados en Central Latinoamericana de Valores (Latinclear) y sujetos al régimen de tenencia indirecta, el Agente de Pago hará los pagos por intermedio de Latinclear. Recibidas las sumas por Latinclear, ésta hará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores Indirectos.

Los pagos a capital e intereses de los Bonos serán hechos en las oficinas principales del Agente de Pago, actualmente ubicadas en la Torre MMG, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este Piso 22, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central; o (iii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago (en caso de que el Agente de Pago sea un banco); o (iv) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco (5) días hábiles antes de cualquier Fecha de Pago de Interés o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, la forma de pago será mediante cheque a favor del Tenedor Registrado.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses o capital ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente de Pago o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de

pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a Latinclear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de Latinclear.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades tributarias correspondientes.

El Agente de Pago hará buen pago de cada uno de los Bonos cuando pague el capital y/o los intereses, según sea el caso, conforme lo contemplado en el respectivo Bono y en el Contrato de Agencia de Pago. El Agente de Pago podrá, sin incurrir en responsabilidad alguna, retener el pago de capital e intereses de un Bono a consecuencia de haberse dictado alguna orden de parte de autoridad judicial o de otra autoridad competente o por mandato de la ley.

El Agente de Pago no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o relacionadas podrán ser Tenedores Registrados de los Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o relacionadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

Llegada la Fecha de Pago de Interés o la Fecha de Pago de Capital sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago programado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia informará al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Bolsa de Valores de Panamá, que no pudo realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.

21. Depósito Previo de los Bonos

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 202 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, el Emisor ha establecido el depósito previo de los Bonos con Central Latinoamericana de Valores S.A. ("Latinclear"), sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá, la cual cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito se ha hecho mediante la entrega de los Bonos Globales.

22. Titularidad de los Bonos Según su Forma de Representación

Latinclear ha sido designada por el Emisor para actuar como central de valores para los fines de hacer posible el traspaso de los Bonos Globales. Por tal motivo, y para los fines del Registro de Tenedores que será llevado por el Agente de Pago, Latinclear será el Tenedor Registrado de todos los Bonos Globales frente al Agente de Pago. Cuando se trate de Bonos que hubiesen sido emitidos de forma física e individual a nombre de uno o más inversionistas, las personas a cuyo nombre se emitan tales documentos físicos se considerarán Tenedores Registrados y serán considerados como tal por el Agente de Pago. En consecuencia, todo pago derivado de los Bonos Globales que el Emisor deba hacer por sí mismo o por intermedio del Agente de Pago, se hará a Latinclear en su condición de Tenedor Registrado de los mismos. En caso de emitirse Bonos de forma física, los pagos correspondientes a éstos se harán directamente a los titulares de éstos que aparezcan en el Registro de Tenedores llevado por el Agente de Pago.

Latinclear fue creada para: (i) mantener valores en custodia para sus Participantes (los participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia, y podrá incluir otras organizaciones); y (ii) facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre participantes a través de anotaciones en cuenta eliminando la necesidad del movimiento de certificados físicos.

Al recibir oportunamente cualquier pago de capital e intereses de los Bonos, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos Participantes que mantengan Bonos. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en los Bonos, de acuerdo a los registros y reglas internas

de Latinclear. Los Participantes a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los inversionistas, quienes ostentan la condición de Tenedores Indirectos con respecto a los Bonos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con los pagos efectuados a los Participantes en favor de sus respectivos tenedores indirectos, correspondientes a los derechos bursátiles sobre los Bonos adquiridos por estos últimos.

23. Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en los Bonos que estén representados de forma inmovilizada, estará sujeto al "Régimen de Tenencia Indirecta", regulado en el capítulo Tercero del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, "por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores", actualmente Superintendencia de Mercado de Valores, "y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá".

Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellos Bonos inmovilizados comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El término "Tenedor" significa todo tenedor de los Bonos, ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

El Emisor ha autorizado que los Bonos podrán ser consignados y transferidos a través de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá representar los Bonos mediante la emisión de títulos globales o macrotítulos ("Bonos Globales") a favor de dichas centrales de valores.

Tal como se explicó en la sección anterior, el Emisor ha contratado a Latinclear para actuar como central de valores en relación con los Bonos. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de los Bonos inmovilizados y considerado por el Agente de Pago y el Emisor, como el único propietario de los Bonos inmovilizados, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tal adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de los Bonos podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Latinclear ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Indirecto de los Bonos únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

El inversionista que solicite que los Bonos que adquiera sean emitidos de forma física y a su nombre, no estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta.

En caso de que un Bono tenga a dos (2) o más personas como su Tenedor Registrado, las instrucciones en relación con los Bonos que sean impartidas por éstos al Agente de Pago y el Emisor se regirán por las siguientes reglas: (i) si se utiliza la expresión "y" en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono identificados en el Registro; y (ii) si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicho Bono; y (iii) si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono que aparecen en el Registro.

24. Transferencia de Derechos Bursátiles y de Bonos Emitidos Físicamente

Las transferencias de los derechos bursátiles reconocidos a los inversionistas que ostenten la condición de Tenedores Indirectos sobre los Bonos inmovilizados , depositados y custodiados en Latinclear y acreditados en las cuentas de los Participantes, serán efectuadas por Latinclear de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos.

Los Bonos son únicamente transferibles en el Registro de Tenedores administrado por el Agente de Pago. Cuando cualquiera de los Bonos sea presentado al Agente de Pago para que se registre su transferencia, específicamente en el caso de Bonos Individuales, el Emisor entregará al Agente de Pago el nuevo certificado que éste emitirá a favor del cesionario, de acuerdo a lo establecido en esta sección. Para ser transferidos, los Bonos deberán ser debidamente endosados por el Tenedor Registrado a favor del cesionario y entregados al Agente de Pago, quien cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de Tenedores. El nuevo Bono así emitido será una obligación válida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia deberá estar debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial, en forma satisfactoria a juicio del Agente de Pago y, a solicitud del Agente de Pago o el Emisor, autenticada la firma ante Notario Público. El Agente de Pago no tendrá obligación de anotar el traspaso en el Registro de Tenedores y podrá retener el pago de capital o intereses de un Bono que razonablemente creyese

no ser genuino y auténtico o sobre el cual exista algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia, propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro de Tenedores completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago no anotará transferencias de Bonos en el Registro dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada Fecha de Pago de Interés , Fecha de Redención Anticipada (de haberla) o Fecha de Vencimiento. En el evento de que se adquieran Bonos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago la transferencia de dichos Bonos, se deberá mostrar evidencia al Agente de Pago de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos de que se trate, o bien evidencia de que la transferencia no está sujeta al pago de dicho impuesto.

Para aquellos Bonos Individuales emitidos física e individualmente que no estén sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta, la transferencia se completará y hará efectiva por medio de la correspondiente anotación en el Registro de Tenedores llevado por el Agente de Pago. La transferencia se entenderá hecha a partir de la fecha en que quede anotada en el Registro de Tenedores. Toda solicitud de traspaso de un Bono Individual emitido físicamente se deberá realizar por escrito y dirigida al Agente de Pago, entregada en las oficinas de éste y estar acompañada del respectivo Bono. La solicitud deberá estar suscrita por la(s) persona(s) que aparezca(n) inscrita(s) como Tenedor(es) Registrado(s) en el Registro o por un mandatario, apoderado o representante del/los Tenedor(es) Registrado(s) debidamente facultado o por una persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley.

Toda solicitud de traspaso de Bonos Individuales emitidos de forma física deberá incluir una declaración haciendo constar lo siguiente:

a. Si la transferencia del Bono se produjo o no, a consecuencia de una enajenación realizada a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores. En caso afirmativo se presentará al Emisor documento que demuestre que la transacción se realizó a través de la respectiva bolsa de valores.

b. En caso de que el traspaso no hubiese sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores, que el impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital a que se refiere el literal (e) del artículo 701 del Código Fiscal, ha sido retenido y remitido al Fisco por el comprador del Bono. En este caso, una copia original o autenticada de la constancia del pago del impuesto retenido y hecho al Fisco deberá presentarse al Agente de Pago, para que éste pueda hacer entrega del nuevo certificado físico al comprador del Bono.

c. Que el Tenedor se obliga a reembolsar al Emisor todas las sumas de dinero que este fuese obligado pagar al Fisco en caso que la obligación de retener, remitir y/o pagar dicho impuesto no hubiese sido cumplida; y,

d. Si en la solicitud se indica que el traspaso no ha sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores, el Agente de Pago podrá hacer la retención del impuesto que corresponda.

25. Canje y Denominación de los Bonos

Siempre y cuando con respecto al mismo no pese ninguna orden de autoridad competente que imposibilite la negociación del Bono, los Tenedores Registrados de Bonos emitidos físicamente podrán solicitar por escrito al Agente de Pago la división, el reemplazo o canje de uno o más Bonos de los que sean titulares por otros de otra denominación o la consolidación de varios Bonos por otro Bonos de otra denominación, siempre que los Bonos sean de la misma Serie y que la denominación resultante sea igual a Mil Dólares (US$1,000.00) y en cualesquiera de sus múltiplos. Dicha solicitud deberá estar acompañada de los Bonos que desean canjear debidamente endosados.

La solicitud la realizará el Tenedor Registrado por escrito, al Agente de Pago, en las oficinas principales de este último y deberá estar acompañada de los Bonos que desean canjear debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en esta Sección, el Agente de Pago procederá a anular los títulos canjeados y a entregar los Bonos sustituidas, los cuales deberán coincidir en cuanto a su valor nominal total con el del (de los) Bono(s) canjeado(s).

Cuando un Bono se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Agente de Pago la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar el Bono así deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad de susodicho procedimiento judicial, cuando considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia exijan a su sola discreción en cada caso.

26. Firma de Bonos

Los Bonos deberán ser firmados en nombre y representación del Emisor por (a) el Presidente, conjuntamente con el Tesorero o Secretario, o (b) las personas que la Junta Directiva designe de tiempo en tiempo, para que los Bonos sean una obligación válida, legal y exigible del Emisor. Las firmas en los Bonos podrán ser impresas, pero al menos una deberá ser en original.

Adicionalmente, cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dicho Bono, conforme el Emisor le instruya de tiempo en tiempo. La autenticación de los Bonos por parte del Agente no implicará en forma alguna que éste garantice las obligaciones de pago del Emisor con respecto a los Bonos.

27. Renuncia y Remoción del Agente de Pago

El Agente de Pago podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, previo aviso por escrito al Emisor el cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha en que la renuncia se hará efectiva, pudiendo el Agente de Pago y el Emisor renunciar al resto del plazo de común acuerdo.

Dentro de este plazo, el Emisor deberá nombrar un nuevo agente de pago, registro y transferencia. En caso que el Emisor nombre un nuevo Agente de Pago, registro y transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la renuncia del Agente de Pago saliente se ha hecho efectiva. En caso de que el Emisor no nombre al nuevo agente de pago dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente de entre los bancos que sean Tenedores Registrados, en caso de haber alguno. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo agente de pago y registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En todo caso, el Agente de Pago, registro y transferencia sustituto deberá ser un banco con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

El Emisor podrá remover de forma inmediata al Agente de Pago al ocurrir cualquiera de los siguientes casos:

El Agente cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada; o, la Superintendencia de Bancos ordene la toma de control administrativo del Agente o sea disuelto o se solicite su reorganización o su liquidación, ya sea forzosa o voluntaria; o el Agente incurra en dolo en el incumplimiento de sus obligaciones materiales bajo el presente Contrato.

El Emisor también podrá remover al Agente de Pago sin causa justificada, en cualquier momento, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción o terminación de funciones. Dentro de este plazo, el Emisor deberá designar un nuevo Agente de Pago y suscribir un acuerdo de sustitución o nuevo contrato con el nuevo Agente de Pago sustancialmente, preferiblemente con un banco de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos. En caso que el Emisor nombre un nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la remoción del Agente de Pago saliente se ha hecho efectiva.

En caso de que el Emisor no nombre al nuevo agente de pago dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago removido tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente de entre los bancos que sean Tenedores Registrados, en caso de haber alguno. No obstante lo anterior, la remoción del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo agente de pago y registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago deberá entregar al Emisor y al nuevo agente de pago, registro y transferencia, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago por razón de la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del presente Contrato. Adicionalmente, el Agente de Pago devolverá al Emisor los honorarios que le hubiesen sido pagados de forma anticipada, en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

28. Limitación de Responsabilidad

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a Latinclear y a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y Efectivos (cuentahabiente registrado) de los Bonos, el pago a capital e intereses correspondientes a los mismos.

N

29. Dineros No Reclamados

Las sumas de capital e intereses derivadas de los Bonos que no sean cobradas por el Tenedor Registrado, o que no puedan ser entregadas a este por el Agente de Pago, Registro y Transferencia según lo dispuesto en los términos y condiciones de este Prospecto Informativo o de los Bonos, o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad al Día de Pago.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para cubrir los pagos de capital e intereses de los Bonos y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) días calendarios después de la Fecha de Vencimiento, será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor en dicha fecha, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

30. Notificaciones

Para los fines de recibir avisos y notificaciones, se fijan las siguientes reglas y direcciones: toda notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física o electrónica:

AGENTES DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

Toda notificación o comunicación al emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, o electrónica:

EMISOR
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
Torre Banistmo - PH Plaza Canaima, Piso 20
Ave. Samuel Lewis, Obarrio
Apartado Postal 0816 – 01659
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 263-4400
Atención: Salomon Hanono
Correo electrónico: sony@vicsons.com
www.parquesurpanama.com

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados podrá ser hecha mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) envío por correo certificado o porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro de Tenedores; (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado, con acuse de recibo, (iv) vía fax al número suministrado por el Tenedor Registrado; o (v) mediante correo electrónico.

Si la notificación o comunicación es enviada mediante correo certificado o porte pagado se considerará como debida y efectivamente efectuada a los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sea franqueada. En caso de que la comunicación se efectúe por medio de anuncio público, se entenderá efectuada en la fecha de la segunda publicación del aviso. En caso de entrega personal, la comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por la persona a quien se le entregó dicha comunicación. En caso de envío por fax, a partir de la fecha que aparezca impresa por el equipo a través de la cual se trasmitió. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada.

31. Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este prospecto y por las leyes aplicables en caso de concurso de acreedores o insolvencia.

32. Obligaciones del Emisor

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

a. Obligaciones de Hacer:

1. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, según corresponda, y copias a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., cuando aplique, dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, conforme al siguiente listado:

   (i) Informe de actualización anual (IN-A) acompañado de los Estados financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

   (ii) Informe de actualización trimestral (IN-T) acompañado de los Estados financieros interinos no auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.

   (iii) Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y/ o la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

   (iv) Reporte F1- Información General del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente del Emisor.

   (v) Reporte F3- Registro de Valores Vigentes del Emisor, trimestralmente, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.

   (vi) Reporte F4- Resumen Financiero, trimestralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.

   (vii) Reporte F5 – Cuestionario de Gobierno Corporativo del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente del Emisor.

   (viii) Reporte F8 – Rotación de Auditores Externos del Emisor, anualmente treinta (30) días anteriores al inicio de las labores de auditoría anual con detalle de los nombres de auditores que componen el equipo de auditoría.

   (ix) Reporte F9- Entidades y Personas Involucradas en la Emisión, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente del Emisor.
2. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos en los términos y condiciones que establece el Acuerdo 03-2008 y sus modificaciones.
3. Presentar a las autoridades fiscales respectivas todas las declaraciones de renta y documentos relacionados requeridos por la ley y pagar todos los impuestos que adeude sin incurrir en mora que resulten en multas o recargos.
4. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo sus operaciones.
5. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
6. Cumplir con las disposiciones (i) de la Ley de Valores, (ii) de los Acuerdos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, y demás leyes y decretos vigentes que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
7. Cumplir con el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear).
8. Suministrar al Agente de Pago información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
9. El Emisor acuerda usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado de acuerdo a este Prospecto Informativo.
10. Notificar al Fiduciario o al Agente de Pago cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones, las operaciones y negocio del Emisor, al igual que cualquier cambio en la naturaleza y operaciones del Emisor.
11. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente emisión.

Las Obligaciones de Hacer detalladas en el presente Prospecto Informativo se mantendrán durante la vigencia de la Emisión; sin embargo, el Emisor podrá incluir cualquier Obligación de Hacer adicional que sea requerida o conveniente para cada Serie de Bonos, mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos.

b. Obligaciones de No Hacer

1. No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.
2. No disolverse, liquidarse, fusionarse, consolidarse o vender todos o sustancialmente todos sus activos a otra compañía, o autorizar cualquiera de los actos anteriores, a menos que se cumplan las siguientes condiciones: (i) que el Emisor sea la entidad sucesora o, de no serlo, la entidad sucesora acuerda expresamente asumir las obligaciones del Emisor derivadas de la Emisión; y (ii) que dichos actos no

causen un Evento de Incumplimiento y el Emisor no se encuentre en una situación de Evento de Incumplimiento, a menos que sean subsanados.

3. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
4. Terminar su existencia jurídica, ni cesar sus operaciones comerciales.
5. Modificar su composición accionaria actual de forma que resulte en un cambio de control. Dicha modificación será aceptada siempre y cuando antes de producirse tal modificación, los Tenedores puedan optar entre mantener el Bono o redimirlo anticipadamente y deberá ser previamente notificada por el Emisor al Fiduciario.
6. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos fuera del giro normal de su negocio.

Las Obligaciones de No Hacer detalladas en el presente Prospecto Informativo se mantendrán durante la vigencia de la Emisión; sin embargo, el Emisor podrá incluir cualquier Obligación de No Hacer adicional que sea requerida o conveniente para cada Serie de Bonos, mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer, listadas anteriormente, o una o más de las Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer adicionales incluidas mediante el Suplemento al Prospecto Informativo, para lo cual se requerirá el voto favorable de la Mayoría de Tenedores o Mayoría de Tenedores de una Serie. Se exceptúa de lo anterior las Obligaciones de Hacer listadas en los numerales 1 al 7 de del punto 32, literal "a" anterior.

33. Condiciones Financieras de los Bonos garantizados.

A opción del Emisor, las Series a ser emitidas de tiempo en tiempo, podrán contar con condiciones financieras o coberturas de garantía según sean requeridas o convenientes para cada Serie de Bonos garantizados, las cuales serán comunicadas mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.

Las condiciones financieras se medirán con la periodicidad que establezca el Emisor, en base a los Estados Financieros auditados e interinos del Emisor.

34. Eventos de Incumplimiento

Los siguientes constituirán los eventos de incumplimiento bajo los Bonos (cada uno, un "Evento de Incumplimiento") que de materializarse luego de cumplido el Período de Cura respectivo, los Tenedores de una Serie en particular podrán actuar conforme a lo establecido en el numeral 36 con respecto a la Declaración de Vencimiento Anticipado:

1. Si el Emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los Bonos en el día de pago correspondiente. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor tendrá un período de cura de quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos;
2. Si el Emisor quedara en concurso de acreedores o fuere declarado insolvente.
3. Si el Emisor no cumpliese con las obligaciones a su cargo contenidas en este prospecto informativo o en los Bonos, excepto por aquellas que pueden ser dispensadas por el voto favorable de la Mayoría de Tenedores o Mayoría de Tenedores de una Serie.

Los Eventos de Incumplimiento detallados en el presente Prospecto Informativo se mantendrán durante la vigencia de la Emisión; sin embargo, el Emisor podrá incluir cualquier Evento de Incumplimiento adicional, con los períodos de cura que le aplique, que sea requerido o conveniente para cada Serie de Bonos, manteniendo el período de cura que corresponda tanto para el pago de capital e intereses como para los demás eventos de incumplimiento, el cual será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos para que sea analizado y aprobado.

En caso de que el Agente de Pago tenga conocimiento de uno o más Eventos de Incumplimiento, deberá notificarlo por escrito al Emisor, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a cada uno de los Tenedores Registrados de la Serie de que se trate.

35. Período de Cura

En caso de que ocurriesen y se configuren uno o más Eventos de Incumplimiento de conformidad con la sección anterior, cualquier Tenedor Registrado de Bonos de la Serie de que se trate, El Fiduciario y/o el Agente de Pago, cuando tengan conocimiento de ello, podrán emitir una notificación de incumplimiento al Emisor (la "Notificación de Incumplimiento"). Dicha notificación deberá indicar el Evento de Incumplimiento que haya ocurrido, y el Emisor, al Día Hábil siguiente de haberla recibido, tendrá la obligación de notificar a todos los Tenedores Registrados de la Serie de que se trate, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., al

Fiduciario y al Agente de Pago. Una vez enviada tal notificación por parte del Emisor, éste contará con un plazo de quince (15) días calendarios para subsanar el Evento de Incumplimiento (el "Periodo de Cura"). Este Periodo de Cura no aplicará para Eventos de Incumplimiento bajo la causal 1 de la sección anterior (en cuyo caso aplicará el periodo de cura establecida en dicha causal) o el Periodo de Cura que se establezca mediante Suplemento al Prospecto Informativo en aquello Eventos de Incumplimiento que se notifiquen mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos.

36. Declaración de Vencimiento Anticipado

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento sean subsanados, el Emisor deberá comunicarlo mediante notificación escrita al Agente de Pago y al Fiduciario si se tratara de Series garantizadas, para que éstos, a su vez, la comuniquen a todos los Tenedores , a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Si el Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del Período de Cura establecido en el numeral anterior de esta Sección o en el período de cura que haya sido determinado específicamente para dicho Evento de Incumplimiento, contado a partir de la fecha en la que se reciba la Notificación de Incumplimiento, el Agente de Pago, cuando así se lo soliciten Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal de una Serie en particular, expedirá una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado"), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie de que se trate, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación. La Declaración de Vencimiento Anticipado será comunicada por el Agente de Pago, al Fiduciario si se tratara de Series garantizadas, al Emisor, a los Tenedores Registrados de una Serie en particular, a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y será efectiva en su fecha de expedición y en virtud de la expedición de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado los Bonos de la Serie de que se trate se constituirán automáticamente, sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, en obligaciones de plazo vencido y el Emisor estará obligado en dicha fecha (la "Fecha de Vencimiento Anticipado") a pagar el total del capital de los Bonos más los intereses devengados a dicha fecha de expedición. Los Tenedores Registrados que representen cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal de Series Subordinadas sólo podrán expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, conforme a esta sección, siempre que hayan sido cancelados en su totalidad el saldo de capital e intereses de las Series Senior.
Si se tratase de Series garantizadas, una vez que el Fiduciario reciba del Agente de Pago, Registro y Transferencia una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario solicitará a El Fideicomitente que aporte al Fideicomiso, en un plazo no mayor a cinco quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la (s) Serie (s) garantizada (s) que haya (n) incumplido, emitida (s) y en circulación y los intereses devengados por las mismas, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por El Fideicomitente en su calidad de Emisor de los Bonos de las Series que estén garantizadas y que se encuentran en incumplimiento (en adelante, el "Aporte").

En caso de que el Fideicomitente no realice el Aporte para dar cumplimiento al pago del capital de los Bonos de las Series garantizadas que se encuentren en incumplimiento, emitidos y en circulación, y los intereses devengados por los mismos, luego de emitida una Declaración de Vencimiento Anticipada en el plazo y conforme a los términos estipulados en la cláusula anterior, El Fiduciario deberá liquidar los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

Independientemente de la existencia de una Declaración de Vencimiento Anticipado, si en la Fecha de Vencimiento o en un Fecha de Pago de Interés, el pago del capital o intereses de un Bono, según corresponda, no fuese pagado a su Tenedor Registrado, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dicho Bono, como única indemnización y compensación, intereses moratorios sobre las sumas de capital y/o intereses indebidamente retenidas o negadas, ya sea por razón de pago a capital o intereses, a una tasa de interés equivalente dos por ciento (2%) anual (la "Tasa de Interés por Incumplimiento") desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, venciere y sea pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

37. Actuación de Tenedores

Cualquier consentimiento, liberación o renuncia que se requiera por parte de los Tenedores para modificar los términos y condiciones de los Bonos deberá ser adoptada en una reunión convocada y celebrada de acuerdo a las siguientes reglas:

(i) Cualquier reunión podrá ser convocada por el Emisor, por iniciativa propia.
(ii) Cualquier reunión será convocada mediante notificación escrita a (a) los Tenedores de Bonos de la serie que corresponda, en caso de que se trate de una reunión de Tenedores de una sola Serie, o (b) los Tenedores de todos los Bonos, en caso de que se trate de una reunión de todos los Tenedores. Dicha convocatoria indicará la fecha, hora y lugar de la reunión, así como la agenda de la misma, y será enviada por lo menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha de la reunión. No obstante lo anterior, los Tenedores podrán renunciar a la notificación previa y su presencia o representación en una reunión constituirá renuncia tácita a la notificación previa.
(iii) Los Tenedores podrán hacerse representar por apoderados en debida forma.

(iv) A menos que los presentes en la reunión, por mayoría de votos acuerden otra cosa, presidirá la reunión un funcionario del Emisor y actuará como secretario otro funcionario del Emisor.
(v) La presencia de una Mayoría de Tenedores de una Serie en particular constituirá quórum para celebrar una reunión de los Tenedores con relación a cualquier consentimiento, liberación o renuncia que se requiera por parte de una Mayoría de Tenedores de dicha Serie en particular;
(vi) Cada Tenedor tendrá un voto por cada dólar de capital que representen sus respectivos Bonos.
(vii) Una decisión de Tenedores de Bonos, en una reunión debidamente convocada y constituida será considerada aprobada si ha sido autorizada mediante el voto de una Mayoría de Tenedores de una Serie en particular ~~,~~ o de una Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie garantizada, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto Informativo.
(viii) Una decisión aprobada de acuerdo a lo estipulado en esta sección por los Tenedores presentes o representados en una reunión será considerada como una decisión de todos los Tenedores y será vinculante para todos los Tenedores, aún para aquellos Tenedores que no hayan estado presentes o representados en la misma.

Cualquier decisión que los Tenedores de Bonos~~,~~ deban o puedan tomar conforme a lo dispuesto en las secciones anteriores podrá igualmente adoptarse mediante resolución de Tenedores aprobada por escrito, sin necesidad de convocatoria y reunión conforme al literal (i) anterior, por una Mayoría de Tenedores de una Serie en particular, pero si una resolución de Tenedores no se adoptara mediante consentimiento unánime por escrito de todos los Tenedores, una copia de tal resolución deberá ser enviada por el Emisor dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a todos los Tenedores que no dieron su consentimiento a tal resolución. El consentimiento puede ser en forma de varias copias, cada una de las cuales deberá estar firmada por uno o más Tenedores. Si el consentimiento está en una o más copias, y las copias llevan fechas diferentes, entonces la resolución será efectiva en la fecha que lleve la última copia mediante la cual una Mayoría de Tenedores de una Serie en particular hayan dado su consentimiento a la resolución mediante copias firmadas.

38. Modificaciones y Cambios:

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos Corporativos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Corporativos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Corporativos y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor nominal total de los Bonos Corporativos en ese momento emitidos y en circulación de la Serie a modificar. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo los numerales "1 al 7" de las Obligaciones de Hacer detalladas en la Sección III, Literal A, Numeral 32 de este Prospecto Informativo.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos Corporativos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el evento de modificaciones que afecten a todas las Series garantizadas, El Fideicomitente y El Fiduciario podrán reformar los términos y condiciones de las Series garantizadas de los Bonos con el consentimiento de los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del total de los Bonos de la(s) Serie(s) garantizada(s) por el Fideicomiso, en particular, emitidas y en circulación en un momento determinado.

39. Ley y Jurisdicción Aplicable

Tanto la oferta pública de los Bonos como los derechos y las obligaciones derivados de éstos se regirán por las leyes de la República de Panamá.

El Emisor acepta, irrevocablemente, que cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de los Bonos será resuelta mediante arbitraje en derecho ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá. El arbitraje se llevará a cabo y seguirá las reglas del referido centro.

40. Fuente de repago

El repago del capital e intereses de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor y de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento conforme a los contratos suscritos. No se constituirá un fondo de redención.

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación primaria de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de MMG Bank Corporation como empresa que cuenta con licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV-292-05 de 13 de diciembre de 2005 e igualmente tiene derecho a operar un puesto de bolsa ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el cual está debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y es miembro de Latinclear. MMG Bank Corporation cuenta con corredores de valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Los servicios de colocación por MMG Bank Corporation se prestarán sobre la base del mejor esfuerzo. MMG Bank Corporation no garantiza al Emisor la venta total o parcial de los Bonos.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas de registro y supervisión cobradas por la Superintendencia del Mercado de Valores así como las tarifas de registro y mantenimiento y comisiones por negociación primaria de la presente emisión cobradas por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

El contrato para la prestación del servicio de colocación de valores en el mercado primario será por tiempo indefinido. No obstante, cualquiera de las partes podrá solicitar su terminación en cualquier momento, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término.

La totalidad de los Bonos Corporativos objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos Corporativos están asignados para su colocación a un grupo de inversionistas específicos, incluyendo accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex- empleados del Emisor o sus subsidiarias.

El Emisor se reserva el derecho de celebrar contratos de suscripción sobre los Bonos Corporativos en cualquier momento.

La oferta pública de los Bonos Corporativos sólo está siendo hecha dentro de la República de Panamá. Actualmente no existen ofertas, ventas o transacciones de valores del Emisor en colocación privada.

C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos Corporativos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos Corporativos han sido listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o El Emisor.

D. GASTOS DE LA EMISIÓN

Los gastos de la emisión son los siguientes:

Cifras Representadas en US$			
	Precio al público	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	US$1,000.00	US$6.73	US$993.27
Total	US$100,000,000.00	US$673,025.00	US$99,326,975.00

* Precio sujeto a cambios.

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.6730% del total de la emisión:

Cifras Representadas en US$			
Comisión o Gasto	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Tarifa de Registro SMV	Inicio	35,000.00	0.0350%
Tarifa de Registro emisiones primarias BVP**	Inicio	54,375.00	0.0544%
Trámite de registro de emisión en BVP	Inicio	150.00	0.0002%
Inscripción de emisión en la BVP	Inicio	350.00	0.0004%
Trámite de inscripción en BVP	Inicio	150.00	0.0002%
Inscripción de valores en Latinclear	Inicio	1,000.00	0.0010%
Comisión de estructuración, honorarios legales, calificación de riesgo, otros (estimados)	Inicio	82,000.00	0.0820%
Comisión de Colocación	Inicio	500,000.00	0.5000%
Total		**673,025.00**	**0.6730%**

* El pago de impuestos (incluyendo pero no limitando, impuestos de ITBMS) que se generen de estas comisiones o gastos de los Bonos serán asumidos por el Emisor.
** Incluye descuentos aplicados por pago adelantado por $15,000.00 a la BVP para negociación de emisiones superiores a $12 millones en mercado primario. Según la tabla de descuento por volumen de la BVP las emisiones de $12 a $50 millones tendrán una tarifa de $15,000.00 + 1/16% sobre el excedente de 12 millones. La comisión para emisiones mayores a $50 millones será de $38,750.00 + 1/32% sobre el excedente de $50 millones.
*** Los montos de los gastos podrían variar.

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos anuales aproximados durante la vigencia del programa:

Cifras Representadas en US$			
Comisión o Gasto	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Mantenimiento anual de Latinclear	Anual	250.00	0.0003%
Mantenimiento anual de la BVP	Anual	75.00	0.0001%
Tarifa de Supervisión SMV	Anual	15,000.00	0.0150%
Comisión de agencia de pago, custodia, calificación de riesgo, otros (estimados)	Anual	54,000.00	0.0540%
Total		**69,325.00**	**0.0693%**

* Los montos de los gastos podrían variar durante el periodo de vigencia del programa.

E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

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.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo, en atención a las necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El Emisor planea emitir aproximadamente $36,960,000 para refinanciar sus préstamos bancarios por pagar.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor de los estados financieros interinos al 30 de junio de 2019 y la data proforma con base a la presente emisión de Bonos, asumiendo la colocación total de la Emisión.

	Actual	**Después de oferta pública**
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	570,120	62,601,130
Alquileres por cobrar	85,649	85,649
Acuerdos y convenios por cobrar	139,243	139,243
Anticipo a proveedores	9,298	9,298
Cuentas por cobrar, otras	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	99,918	99,918
Total de activos corrientes	904,228	62,935,238
Activos no corrientes		

Acuerdos y convenios por cobrar	4,191,205	4,191,205
Propiedades de inversión	175,880,517	175,880,517
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	259,120	259,120
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	-	-
Depósitos en garantía	9,261	9,261
Total de activos no corrientes	180,340,103	180,340,103
Activos totales	**181,244,331**	**243,275,341**
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Sobregiros bancarios	55,218	55,218
Préstamos bancarios por pagar	2,705,040	-
Cuentas por pagar, proveedores	113,077	113,077
Adelantos recibido por alquileres	161,367	161,367
Impuestos y otros pasivos por pagar	366,559	366,559
Total de pasivos corrientes	3,401,261	696,221
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	35,263,950	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,526,091	1,526,091
Cuentas por pagar, compañía relacionada	3,830,808	3,830,808
Bonos Corporativos por pagar	4,946,000	*104,946,000*
Dividendos por pagar	-	-
Total de pasivos no corrientes	45,566,849	110,302,899
Pasivos totales	**48,968,110**	**110,999,120**
Patrimonio		
Acciones comunes	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	132,266,221	132,266,221
Patrimonio total	**132,276,221**	**132,276,221**
Pasivos y patrimonio totales	**181,244,331**	**243,275,341**
Relación pasivos a capital pagado	4,897	11,100
Relación pasivos a patrimonio	0.37	0.84

Nota: Asume la colocación de la totalidad de la presente emisión de Bonos por US$100,000,000, cancelando la totalidad de los préstamos bancarios

G. GARANTIAS

1. Fideicomisos de Garantía

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN SON LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, ASÍ COMO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

A la fecha de impresión del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías, sin embargo, la Serie A de los Bonos estará garantizada mediante el Fideicomiso 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 No. 30128275 (en adelante el "Fideicomiso de la Serie A"). El Emisor podrá además emitir Series Senior adicionales con garantías mediante la constitución de un fideicomiso de garantía, (en adelante el "Fideicomiso de otras Series Senior"). A efectos de este Prospecto Informativo, cuando se haga referencia al "Fideicomiso o Fideicomisos", se entenderá que se trata de ambos fideicomisos el Fideicomiso de la Serie A y el Fideicomiso de otras Series Senior.

1.1. Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series.

Ley aplicable: Este fideicomiso se rige por la ley 1 de 5 de enero de 1984, modificado por la ley No. 21 de 10 de marzo de 2017.

Lugar y fecha de constitución: El Fideicomiso de la Serie A se constituyó en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el 30 de junio de 2017 y se modificó a través de la escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 30128275, en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Relaciones Comerciales entre El Fiduciario de la Serie A, sus Afiliadas o Subsidiarias con el Emisor: El Fideicomitente manifiesta que ha elegido libremente a The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A., como agente

Fiduciario de la Serie A del Fideicomiso de la Serie A y acepta expresamente que tiene conocimiento de que The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A. es una entidad que forma parte del Grupo Económico de The Bank of Nova Scotia.

Datos del Fideicomitente: **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha quinientos doce mil seiscientos dieciséis (512616), documento ochocientos noventa mil seiscientos sesenta y seis (890666) de la Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público, con domicilio en la Ciudad y Provincia de Panamá, República de Panamá.

Bienes Fiduciarios: Los bienes fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos traspasados y los que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario de la Serie A por el Fideicomitente, o por terceras personas autorizados por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso de la Serie A, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:
(a) Suma de quinientos dólares (US$500.00) que ha sido entregada al Fiduciario de la Serie A como contribución inicial y ha sido depositada en la Cuenta Fiduciaria de Concentración;
(b) Los fondos depositados en las cuentas fiduciarias del Fideicomiso de la Serie A, o en cualquiera de sus sub-cuentas;
(c) los Derechos Cedidos;
(d) los derechos que surjan de las pólizas de seguros con los cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas bajo los Contratos de Hipoteca Inmuebles y sean requeridas conforme a los Documentos del Financiamiento y los Documentos de la Emisión;
(e) Los derechos hipotecarios y anticréticos existentes sobre las fincas que hayan sido gravadas y todo producto proveniente de la ejecución de dichas hipotecas y anticresis y que son cedidos en el Fideicomiso de la Serie A
(g) los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón;
(h) cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario de la Serie A para que queden sujetos al Fideicomiso de la Serie A.

Propietario de los bienes que se darán en fideicomiso: Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., salvo por los derechos hipotecarios y anticréticos sobre veintitrés (23) fincas (todas propiedad de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.).

Cesión de derechos hipotecarios y anticréticos: De conformidad con la Escritura Pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 30128275, en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, se encuentran cedidos en fideicomiso a favor del Fiduciario los siguientes gravámenes hipotecarios y anticréticos sobre las siguientes fincas:

A. The Bank of Nova Scotia cedió al Fiduciario de la Serie A en fideicomiso las primeras hipotecas y anticresis que por la suma de Diecisiete Millones Setecientos Veinticuatro Mil Novecientos Noventa Y Nueve Dólares Con Noventa Y Siete Centavos (US$17,724,999.97), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los intereses, costas y gastos, pesan sobre las fincas siguientes. El Emisor mantiene dichas hipotecas y anticresis a favor del Fiduciario y, con anuencia del banco, extiende la cobertura de dichas primeras hipotecas y anticresis de suerte tal que, en adelante, las mismas garantizan las Obligaciones Garantizadas, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, más intereses, costas y gastos.

1. Finca identificada con el folio real número treinta millones ciento setenta y cuatro mil novecientos ochenta y uno (30174981), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
2. Finca identificada con el folio real número treinta millones ciento setenta y cuatro mil novecientos ochenta y dos (30174982), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
3. Finca identificada con el folio real número treinta millones ciento cincuenta y un mil novecientos ochenta y nueve (30151989), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
4. Finca identificada con el folio real número treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos diecinueve (30239619), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
5. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y uno (414351), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
6. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y dos (414352), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
7. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y tres (414353), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;

8. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y cuatro (414354), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
9. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y cinco (414355), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
10. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y seis (414356), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá; y
11. Finca número cuatrocientos catorce mil trescientos cincuenta y siete (414357), inscrita en el Registro Público de Panamá, al Documento número dos millones trescientos veintiséis mil ciento veintidós (2326122) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

La primera hipoteca y anticresis cedidas de las fincas listadas del numeral uno (1) al numeral cuatro (4) consta originalmente inscrita en el Registro Público, bajo los folios reales número treinta millones ciento setenta y cuatro mil novecientos ochenta y uno (30174981), treinta millones ciento setenta y cuatro mil novecientos ochenta y dos (30174982), treinta millones ciento cincuenta y un mil novecientos ochenta y nueve (30151989) y treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos diecinueve (30239619), respectivamente. La primera hipoteca y anticresis cedidas de las fincas listadas del numeral cinco (5) al numeral once (11) consta originalmente inscrita en el Registro Público, a la ficha quinientos ochenta y cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro (584344), Sigla H, documento dos millones cuatrocientos setenta mil seiscientos ocho (2470608).

B. The Bank of Nova Scotia cedió al Fiduciario en fideicomiso las primeras hipotecas y anticresis que por la suma de Veintidos Millones Ochocientos Cincuenta Mil Quinientos Cincuenta y Cinco Dólares con Cincuenta y Dos Centavos (Us$22,850,555.52), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más intereses, gastos y costas, pesan sobre las fincas siguientes. El Emisor mantiene dichas hipotecas y anticresis a favor del Fiduciario y, con anuencia del banco, extiende la cobertura de dichas primeras hipotecas y anticresis de suerte tal que, en adelante, las mismas garantizan las Obligaciones Garantizadas, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, más intereses, costas y gastos.

1. Finca identificada con el folio real número treinta millones ciento noventa y nueve mil ochocientos treinta y cuatro (30199834), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
2. Finca identificada con el folio real número treinta millones ciento noventa y nueve mil ochocientos treinta y cinco (30199835), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
3. Finca identificada con el folio real número treinta millones ciento noventa y nueve mil ochocientos treinta y seis (30199836), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
4. Finca identificada con el folio real número treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos dieciséis (30239616), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
5. Finca identificada con el folio real número treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos diecisiete (30239617), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
6. Finca identificada con el folio real número treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos dieciocho (30239618), inscrita en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá;
7. Finca número cuatrocientos sesenta y ocho mil setecientos noventa (468790), inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, al documento dos millones seiscientos ocho mil quinientos diez (2608510);
8. Finca número cuatrocientos sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta (468840), inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, al documento dos millones seiscientos ocho mil quinientos diez (2608510);
9. Finca número cuatrocientos sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y dos (468842), inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, al documento dos millones seiscientos ocho mil quinientos diez (2608510);
10. Finca número cuatrocientos sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y tres (468843), inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, al documento dos millones seiscientos ocho mil quinientos diez (2608510);
11. Finca número cuatrocientos sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y cuatro (468844), inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, al documento dos millones seiscientos ocho mil quinientos diez (2608510); y
12. Finca número treinta millones ciento treinta y dos mil setecientos noventa y dos (30132792), inscrita en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, al código de ubicación número ocho mil setecientos dieciocho (8718).

La primera hipoteca y anticresis cedidas de las seis primeras fincas listadas constan originalmente inscritas en el Registro Público, bajo los folios reales número treinta millones ciento noventa y nueve mil ochocientos treinta y

cuatro (30199834), treinta millones ciento noventa y nueve mil ochocientos treinta y cinco (30199835), treinta millones ciento noventa y nueve mil ochocientos treinta y seis (30199836), treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos dieciséis (30239616), treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos diecisiete (30239617) y treinta millones doscientos treinta y nueve mil seiscientos dieciocho (30239618), respectivamente. La primera hipoteca y anticresis cedidas de las siguientes cinco (5) fincas listadas consta originalmente inscrita en el Registro Público a la ficha seiscientos ocho mil setecientos cuatro (608704), documento dos millones seiscientos veinte mil seiscientos (2620600). La primera hipoteca y anticresis cedidas de la última finca listada consta originalmente inscrita en el Registro Público bajo el folio real treinta millones ciento treinta y dos mil setecientos noventa y dos (30132792).

Las fincas dadas en garantía contaban con un avaluó realizado por Inversiones Panamá Florida, S.A. con fecha del 12 de noviembre de 2018, empresa dedicada a la realización de avalúos para bienes muebles, bienes inmuebles, propiedades y avances de obra de construcción, con más de 55 años de experiencia en el mercado panameño.

Propósito del Fideicomiso de la Serie A: crear un patrimonio separado, el cual será administrado, invertido y distribuido por el Fiduciario de la Serie A en los términos y sujeto a las prioridades establecidas en el Fideicomiso de la Serie A, para garantizar las siguientes obligaciones (en conjunto las "Obligaciones Garantizadas"):
(a) el pago puntual y completo al vencimiento (en la fecha acordada de vencimiento o antes de ésta si son declaradas como vencidas anticipadamente, incluyendo sin limitación por motivo de cualquier Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento de los Bonos Garantizados de la Serie A, incumplimiento o cumplimiento imperfecto o tardío de cualquiera o cualesquiera de los términos, condiciones y acuerdos previstos en los Documentos del Financiamiento o en los Documentos de la Emisión) de todas y cada una de las sumas que se adeuden, incluyendo sin limitación, capital, intereses corrientes, intereses por mora, Impuestos, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, pagos por Impuestos, comisiones, gastos y otras sumas, y cualesquiera responsabilidades financieras de cualquier naturaleza como quiera que fueran evidenciadas, adeudadas bajo los Contratos de Préstamos, los demás Documentos del Financiamiento, los Bonos Garantizados de la Serie A y los demás Documentos de la Emisión, a los Beneficiarios Principales, conforme al Fideicomiso de la Serie A, y el pago de todas las demás deudas y obligaciones, contraídas o que en el futuro contraiga el Fideicomitente con los Beneficiarios Principales conforme a los Documentos del Financiamiento y los Documentos de la Emisión, así como las derivadas de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos;
(b) el pago puntual y completo por parte del Fideicomitente (incluyendo en su capacidad de deudor bajo los Contratos de Préstamos y deudor bajo los Bonos Garantizados de la Serie A de la Emisión) de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario de la Serie A, el Agente y los Beneficiarios Principales, en virtud de los Documentos del Financiamiento y de los Documentos de la Emisión, con el fin de conservar, mantener, defender, proteger, administrar y custodiar los Bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, gastos de abogados, gastos notariales y de registro;
(c) el pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los honorarios, gastos, Impuestos y obligaciones incurridas o que en el futuro incurra el Fiduciario de la Serie A, el Agente y los Beneficiarios Principales o sus abogados, agentes o asesores para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a), (b) y (c) anteriores y para defender los derechos de los Beneficiarios Principales conferidos en el Fideicomiso de la Serie A, en los demás Documentos del Financiamiento y en los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos de evaluar, preparar para la venta, vender, traspasar, ceder, utilizar, aprovechar o de cualquier otra forma disponer de los Bienes Fiduciarios, los gastos de peritos, los gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales; y,
(d) cualesquiera otras sumas que el Fideicomitente deba pagar al Fiduciario de la Serie A, al Agente y a los Beneficiarios Principales conforme a los Documentos del Financiamiento y conforme a los Documentos de la Emisión.

Gastos que corresponden a los Beneficiarios: En caso de que el Fideicomitente no indemnice al Fiduciario de la Serie A, los Beneficiarios lo indemnizarán mancomunadamente y a sus Afiliadas y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsarán todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con este Fideicomiso de la Serie A o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de la Serie A, de sus derechos u obligaciones en virtud del Fideicomiso de la Serie A, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo o fraude de dicha persona probada y determinada por una decisión judicial final inapelable o en arbitraje en una jurisdicción competente. Queda entendido que los Beneficiarios tendrán el derecho de repetir contra el Fideicomitente, en caso de que los Beneficiarios tuvieren que proceder a la indemnización indicada en este párrafo, siempre que y sujeto a que se compruebe que dichos daños y perjuicio surgieron de la responsabilidad del Fideicomitente.

Designación e identificación de los Beneficiarios: Los Beneficiarios son primariamente, y a prorrata de sus respectivas acreencias, los Beneficiarios Principales, y sus respectivos sucesores y cesionarios, y (ii) sólo en forma secundaria y luego de satisfechas todas las Obligaciones Garantizadas, el Beneficiario Residual, respecto del saldo que exista de los Bienes Fiduciarios, sólo una vez satisfechas las Obligaciones Garantizadas, según los términos de los Contratos de Préstamos y según los términos de los Bonos Garantizados de la Serie A, conforme a lo previsto en el Fideicomiso de la Serie A.

Nombramiento y Remoción del Fiduciario de la Serie A: El Fiduciario de la Serie A sólo podrá ser removido de su cargo por el Fideicomitente en forma inmediata (i) si incurre en culpa grave, dolo o fraude probado y determinado por una decisión judicial final inapelable o en arbitraje en una jurisdicción competente, en el desempeño de sus responsabilidades como fiduciario bajo el Fideicomiso de la Serie A, (ii) si deviene insolvente o es intervenido, declarado en estado de liquidación forzosa o en quiebra o se da algún otro evento similar, (iii) si es liquidado o disuelto, (iv) si se cancela su licencia fiduciaria, (v) si no puede cumplir con las obligaciones contraídas en el Fideicomiso de la Serie A por causa imputable al Fiduciario de la Serie A, (vi) por decisión unilateral del Fideicomitente. En caso de remoción del Fiduciario de la Serie A, el Fideicomitente deberá, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios, designar al fiduciario sustituto. A partir del momento en que el fiduciario sustituto acepte la designación como fiduciario, el fiduciario sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al fiduciario saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en el Fideicomiso de la Serie A. El fiduciario sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso de la Serie A. En caso de que no se pueda designar un fiduciario sustituto de conformidad con esta Sección, el Fiduciario de la Serie A podrá poner los Bienes Fiduciarios a disposición de un juzgado competente.

Facultad del Fiduciario de la Serie A para renunciar a su cargo: El Fiduciario de la Serie A podrá renunciar en cualquier momento, con o sin causa, siempre que proporcione aviso por escrito de no menos de cuarenta y cinco (45) días calendarios al Fideicomitente. En caso de renuncia del Fiduciario de la Serie A, el Fideicomitente podrá, dentro del plazo antes indicado, designar un nuevo fiduciario el cual deberá ser una entidad con licencia que le permita llevar a cabo el negocio de fiduciario en la República de Panamá (dicho fiduciario o el fiduciario que reemplace al Fiduciario de la Serie A luego de su remoción conforme a lo previsto en la Sección seis punto cero cinco (6.05) del Fideicomiso de la Serie A. En caso de que no se designe un fiduciario sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Fiduciario de la Serie A saliente podrá, previo visto bueno del Fideicomitente, designar a su sucesor, el cual deberá contar con las características antes indicadas. A partir del momento en que el fiduciario sustituto acepte la designación del fiduciario saliente, el fiduciario sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al fiduciario saliente y éste queda liberado de sus deberes y obligaciones previstas en el Fideicomiso de la Serie A. El fiduciario sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso de la Serie A. En caso de que no se pueda designar un fiduciario sustituto de conformidad con esta Sección, el Fiduciario de la Serie A podrá solicitar a un juez competente que nombre a un fiduciario sustituto de conformidad con el artículo veintidós (22) de la Ley uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984).

Principales responsabilidades del Fiduciario de la Serie A: Son responsabilidades del Fiduciario de la Serie A: (i) Celebrar y firmar los documentos necesarios para la apertura y manejo de las cuentas fiduciarias y cualesquiera otras cuentas adicionales que considere conveniente abrir en cumplimiento del propósito del Fideicomiso de la Serie A y mantener dichas cuentas abiertas en todo momento durante la vigencia del mismo, de la manera en que se establece en la Sección cuatro punto cero uno (4.01) del Fideicomiso de la Serie A; (ii) Usar y disponer de los fondos de la cuenta fiduciaria de concentración en el orden y con la prioridad que se establece en la Sección cinco punto cero uno (5.01) del Fideicomiso de la Serie A; (iii) Usar y disponer de los fondos de la cuenta fiduciaria de indemnización de la manera establecida en la Sección cinco punto cero dos (5.02) del Fideicomiso de la Serie A; (iv) Transferir, de la cuenta fiduciaria de concentración, al Acreedor Original, al Agente de los Bonos Garantizados de la Serie A y al Fideicomitente, según corresponda conforme a lo pactado en la Sección cinco punto cero tres (5.03) del Fideicomiso de la Serie A, los montos que correspondan conforme lo pactado en dicha sección; (v) Informar al Fideicomitente en la forma que se establece en la Sección cinco punto cero cuatro (5.04), en el caso de recibir una Notificación de un Evento de Vencimiento de los Préstamos o una Notificación de Evento de Incumplimiento de los Bonos Garantizados de la Serie A; (vi) En caso de autorizar el Fiduciario de la Serie A el traspaso de activos sujetos al Fideicomiso de la Serie A, manifestar dicha autorización; (vii) Cumplir con toda obligación que estuviese expresamente establecida a cargo del Fiduciario de la Serie A en el Fideicomiso de la Serie A; (viii) Cumplir con las obligaciones establecidas para los fiduciarios en la ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), que regula el fideicomiso en Panamá, conforme la misma quedó modificada por la ley veintiuno (21) de dos mil diecisiete (2017) que le fueren aplicables a tenor de lo pactado en el Fideicomiso de la Serie A.

Obligaciones del Fideicomitente: El Fideicomitente durante la vigencia del Fideicomiso de la Serie A a efectos de los Bienes Fiduciarios debe: (i) entregar al Fiduciario de la Serie A copia de la fianza de cumplimiento para el pago de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento Universidad de Panamá y confirmar que el monto de dicha fianza equivale a seis (6) meses de arrendamiento; (ii) permitir acceso al Fiduciario de la Serie A a sus libros de contabilidad para revisión de cualquier dato requerido para la administración y ejecución del Fideicomiso de la Serie A; (iii) notificar al Fiduciario de la Serie A y al Agente de Pago cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones, las operaciones y negocios del Fideicomitente, al igual que cualquier cambio en la naturaleza y operaciones del Fideicomitente, así como de cualquier incumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso de la Serie A y/o las Obligaciones Garantizadas; (iv) cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso de la Serie A y proporcionar cualquier información que el Fiduciario de la Serie A razonablemente requiera para seguir la condición y desempeño del Fideicomitente; (v) presentar al Fiduciario de la Serie A un reporte de arrendamientos, incluyendo nombre del inquilino, para cada edificio, estacionamientos o nombre de los edificios, canon de arrendamiento, cuota de mantenimiento, plazo o vigencia del contrato (incluyendo fecha de inicio/expiración y cláusula de terminación), depósitos de garantía

entre otra información que requiera el Fiduciario de la Serie A a más tardar cuarenta y cinco (45) días después de cada trimestre; (vi) presentar al Fiduciario de la Serie A la copia de los comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento Universidad de Panamá, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al cierre de cada trimestre; (vii) presentar al Fiduciario de la Serie A avalúos cada tres (3) años de los Bienes Gravados; (viii) en el caso de que la Universidad de Panamá decida vender, el Fideicomitente se compromete a ejercer su derecho a la primera opción de compra de dichos terrenos siempre que el precio sea razonable y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento Universidad de Panamá; (ix) proveer la información necesaria sobre los contratos de arrendamiento existentes sobre los Bienes Gravados, de manera que el Fiduciario de la Serie A pueda realizar los cálculos y revisión requeridos para confirmar el cumplimiento de las Condiciones Financieras, con sus respectivos reportes, de manera semestral, medidas en base a sus estados financieros anuales auditados al treinta y uno (31) de diciembre de cada año y a sus estados financieros interinos al treinta (30) de junio de cada año; (x) Pagar, en caso de que sea requerido, todo impuesto, tasa o contribución especial que se verifique o perfeccione para traspaso del (los) bien (es), activos o derechos que conforman el patrimonio del Fideicomiso de la Serie A, así como cualquier impuesto, tasa o contribución que generen los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de la Serie A, en especial el pago de impuestos de inmuebles sobre los Bienes Gravados. Constancia de dicho pago deberá ser entregada en un término no mayor de cinco (5) días calendarios posteriores a su solicitud; (xi) Pagar puntualmente al Fiduciario de la Serie A la comisión acordada; (xi) mantener en buenas condiciones de servicio las fincas gravadas y permitir al Fiduciario de la Serie A la inspección de las mismas; (xii) mantener aseguradas las fincas gravadas y todas sus mejoras, con una compañía de seguros aceptable para el Fiduciario de la Serie A, con un "All Perils Insurance" (contra todo riesgo), contra los riesgos de incendio y eventos catastróficos, incluyendo pero sin limitarlo a huracanes, tsunamis, rayo, terremoto inundaciones, interrupción de negocios, tormenta de viento, entre otros, por una suma no menor del cien por ciento (100%) de las Obligaciones Garantizadas, lo que debe equivaler al ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de activos o, en caso contrario, deberá ser explícitamente aceptado por la compañía aseguradora. (xiii) no gravar, ni vender, ni de ninguna otra forma enajenar, ceder, en todo o en parte, las fincas gravadas, salvo que cuente con el previo consentimiento expreso y escrito del Fiduciario de la Serie A, otorgado en la misma escritura en que efectúe tal operación, entendiéndose que el Fiduciario de la Serie A deberá dar su consentimiento en la medida en que el Fideicomitente esté en cumplimiento de las Condiciones Financieras conforme a lo establecido en la Sección 3.07 del Fideicomiso de la Serie A. (xiv) El Emisor deberá en un plazo de treinta (30) días calendarios contados desde la fecha en que reciba una notificación del Fiduciario de la Serie A sobre la desmejora o depreciación de los Bienes Fiduciarios, presentar la propuesta para mejorar la garantía o reducir el saldo de las Obligaciones Garantizadas, a satisfacción del Agente (quien actuará conforme a las instrucciones de Mayoría de Tenedores), (xv) no realizar cambios de control accionario sin notificarlo previamente al Fiduciario de la Serie A y al Agente.

Patrimonio separado: Los Bienes Fiduciarios constituirán un patrimonio separado de los bienes propios del Fiduciario de la Serie A, para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del Fideicomiso de la Serie A, o por virtud de gravámenes constituidos sobre los Bienes Fiduciarios o por terceros cuando dichos Bienes Fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso de la Serie A o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos. Los bienes del Fiduciario de la Serie A y de cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas no serán pignorados o gravados a causa de obligaciones incurridas o cualquier daño causado por el Fideicomiso de la Serie A o por el Fiduciario de la Serie A, en su calidad de fiduciario actuando en seguimiento de los términos descritos en el Fideicomiso de la Serie A, al menos que dichas obligaciones o daños sean incurridos o causados por el Fiduciario de la Serie A, en calidad de fiduciario actuando con culpa grave o dolo y solo en la medida que dicha culpa grave o dolo sea probada y determinada por una decisión judicial final inapelable o en arbitraje en una jurisdicción competente. Consecuentemente, y excepto por lo expresado en la oración inmediatamente precedente, ningún bien perteneciente al Fiduciario de la Serie A, o a cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas deberá ser utilizado para cumplir obligaciones con los Beneficiarios Principales del Fideicomiso de la Serie A, el Fideicomitente o cualquier obligación incurrida por el Fiduciario de la Serie A en seguimiento de los términos suscritos en el Fideicomiso de la Serie A.

Liberación y Sustitución de los Bienes Gravados: Los Bienes Gravados podrán ser liberados o sustituidos siguiendo el procedimiento establecido a continuación, en la medida en que el Fideicomitente esté en cumplimiento de las Condiciones Financieras. La liberación o sustitución de Bienes Gravados no se considerará una modificación de términos del Fideicomiso de la Serie A, los Documentos del Financiamiento o los Documentos de la Emisión.

(a) Liberación de Bienes Gravados: El Fideicomitente queda facultado para traspasar, liberar, segregar o vender, libre de gravámenes, los Bienes Gravados que garanticen los Bonos Garantizados de la Serie A, siempre y cuando (i) el Agente confirme que el Fideicomitente se encuentre al día en el pago de capital e intereses de los Contratos de Préstamo o los Bonos Garantizados de la Serie A, según corresponda, y el Fiduciario de la Serie A no haya recibido una notificación de Evento de Vencimiento de los Contratos de Préstamo o Evento de Incumplimiento de los Bonos, según corresponda, y (ii) el Fiduciario de la Serie A haya confirmado que, incluso y a pesar de la segregación, liberación y/o venta, según sea el caso, el Fideicomitente estaría en cumplimiento de las Condiciones Financieras. Si se cumplen las condiciones antedichas, el Fiduciario de la Serie A firmará los documentos de liberación y traspaso de los Bienes Gravados, para que el Fideicomitente pueda proceder con la segregación y/o venta o cualquier otro propósito.

(b) Sustitución de Bienes Gravados. El Fideicomitente podrá, sin requerir autorización de Tenedor alguno, sustituir Bienes Gravados en la medida en que (i) aporte bienes inmuebles gravables al Contrato de Hipoteca de Bienes Inmuebles por un valor que permita que se cumplan y mantengan las Condiciones Financieras; y (ii) si el

N

Fiduciario de la Serie A hubiese confirmado que el Fideicomitente continuaría en cumplimiento de las Condiciones Financieras incluso después de la sustitución.

Reglas de Acumulación y Distribución:

1. Uso de Fondos de la Cuenta Fiduciaria de Concentración:
(A) Mientras el Fiduciario no reciba indicación del Agente en el sentido de que ha ocurrido un Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento de los Bonos Garantizados de la Serie A, el Fiduciario de la Serie A usará y dispondrá de los fondos en la Cuenta Fiduciaria de Concentración en el orden y con la prioridad que se establece a continuación:
(a) Primero. Para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Concentración, hasta donde alcancen, a prorrata, todas las comisiones, honorarios, costos, gastos e indemnizaciones e Impuestos que el Fideicomitente deba pagar en cualquier concepto al Fiduciario de la Serie A, al Agente, al agente residente del Fideicomiso de la Serie A y los honorarios, costos y gastos asesores, abogados, consultores, o cualquier otro gasto derivado o relacionado con los Documentos del Financiamiento y con los Documentos de la Emisión.
(b) Segundo. Si no existen pagos que hacer en virtud del párrafo (a) anterior o si, habiéndolos, los mismos hubiesen sido debidamente satisfechos o hubiesen sido reservados, entonces, siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta Fiduciaria de Concentración, hasta donde alcancen, para realizar el Pago de Capital y el Pago de Interés (según sean notificados de tiempo en tiempo por el Agente al Fiduciario de la Serie A conforme lo estipulado en la Sección 5.03 del Fideicomiso de la Serie A;
(c) Tercero. Si no existen gastos por pagar, ni intereses o capital que pagar en virtud de los párrafos (a) y b) anteriores o si, habiéndolos, éstos hubiesen sido debidamente satisfechos), entonces, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria de Concentración y no se hubiere enviado al Fiduciario de la Serie A una indicación del Agente en el sentido de que ha ocurrido un Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento de los Bonos Garantizados de la Serie A siempre que tenga conocimiento de la ocurrencia de tales eventos, hasta donde alcancen, para traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones que se reciban para tal fin de parte del Fideicomitente de acuerdo con el Anexo A del Fideicomiso de la Serie A.

2. Uso de Fondos de la Cuenta Fiduciaria de Indemnización:
El Fiduciario de la Serie A utilizará los fondos en la Cuenta Fiduciaria de Indemnización conforme a la instrucción que reciba del Fideicomitente, y posterior a la confirmación por parte del Agente de que no ha ocurrido un Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento a la fecha, y que no se incurrirá en un Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento incluso luego de la aplicación de la alternativa elegida por el Fideicomitente. La instrucción del Fideicomitente será para: (a) reinvertir los fondos en reconstrucción de los activos parte de los Bienes Gravados en la manera que determine el Fideicomitente; (b) mantener los fondos recibidos como parte de esta cuenta, a manera de reserva y para que sean usados, por instrucción del Fideicomitente, para cubrir el servicio de deuda futuro, que se entiende como los pagos a capital e intereses de los próximos períodos que corresponden hasta donde alcance, bajo las Obligaciones Garantizadas, según los libros del Fiduciario de la Serie A y/o el Agente; (c) realizar a efectos: (i) del Contrato de Préstamo, abonos a capital al saldo adeudado, y solicitar al Acreedor Original la revisión del monto del pago mensual de capital bajo los préstamos correspondientes; o (ii) de los Bonos Garantizados de la Serie A, redenciones parciales o totales anticipadas o amortizaciones a capital mensuales, trimestrales o anuales. En caso de que el Agente, tenga conocimiento de que ha ocurrido y confirme que sí ha ocurrido un Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento a la fecha, o que la aplicación de la alternativa elegida por el Fideicomitente dará como resultado un Evento de Vencimiento de los Préstamos o Evento de Incumplimiento, el Fideicomitente deberá contar con previo consentimiento del Acreedor Original, mientras esté vigente el Contrato de Préstamo, o del 51% de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados de la Serie A para optar por una de las alternativas antes descrita.

3. Determinación de las sumas a ser transferidas de la Cuenta Fiduciaria de Concentración:
(a) Transferencias al Acreedor Original por los Contratos de Préstamo: A más tardar a las doce pm (12:00 pm) de cada Fecha de Pago establecida en los Contratos de Préstamo, el Fiduciario de la Serie A deberá transferir al Acreedor Original el monto notificado previamente.
(b) Transferencias al Agente de los Bonos Garantizados de la Serie A: A más tardar tres (3) días hábiles previos a la Fecha de Pago establecido en los Bonos Garantizados de la Serie A, el Fiduciario de la Serie A deberá transferir al Agente el monto notificado. El Agente se compromete a enviar al Fiduciario de la Serie A, dentro de los siguientes diez (10) días luego de cada Fecha de Pago, una notificación con copia al Fideicomitente, con el monto a pagar en la próxima Fecha de Pago.
(c) Transferencias al Fideicomitente. Luego de efectuada la entrega de los montos indicados en el literal (a) y (b), anterior, el Fiduciario de la Serie A entregará al Fideicomitente, si éste así lo requiere por escrito, las sumas que, de tiempo en tiempo, indique éste con cargo a la Cuenta Fiduciaria de Concentración, mientras existan fondos disponibles.

4. Notificación de un Evento de Vencimiento de los Préstamos y Notificación de Evento de Incumplimiento de los Bonos Garantizados de la Serie A:
En el caso de que el Fiduciario de la Serie A reciba (a) una Notificación de un Evento de Vencimiento de los Préstamos de acuerdo a lo contenido en los Contratos de Préstamo; o, (b) una Notificación de Evento de Incumplimiento de los Bonos Garantizados de la Serie A de acuerdo a lo contenido en los Documentos de la

Emisión, el Fiduciario de la Serie A deberá informar al Fideicomitente durante los siguientes tres (3) Días Hábiles, con el fin de que éste esté anuente de la información enviada por el Agente, siempre y solo si el Agente tiene conocimiento de la ocurrencia de dicho incumplimiento. El Fideicomitente podrá oponerse a la ejecución acreditando el cumplimiento de la obligación o subsanando cualquier incumplimiento dentro de los plazos establecidos en los Documentos del Financiamiento o en los Documentos de la Emisión, según corresponda, contados desde la notificación de incumplimiento que haga el Fiduciario de la Serie A o el Agente.
El Fiduciario de la Serie A usará todos los Bienes Fiduciarios, incluyendo los fondos en las Cuentas Fiduciarias, en la forma prevista en el Fideicomiso de la Serie A y procederá con la venta de todo o parte de los Bienes Fiduciarios correspondientes o con la ejecución de todo o parte de las garantías constituidas en los Documentos de Garantía, conforme a lo acordado en el Fideicomiso de la Serie A. Las sumas que se obtengan con la ejecución de cualquier garantía serán usadas en el orden indicado en la Sección 5.01(A) del Fideicomiso de la Serie A.

5. Designación de Apoderados:
Una vez que se dé inicio al proceso de ejecución, el Fiduciario de la Serie A podrá, si a bien lo tiene, solicitar al Fideicomitente que éste designe a un apoderado o mandatario, aceptable al Fiduciario de la Serie A, que tome las responsabilidades, entre otras, de (i) administrar y conservar los Bienes Fiduciarios y/o (ii) ejecutar cualquier garantía. En caso de que el Fideicomitente no designe a dicho apoderado o mandatario dentro de un plazo de treinta (30) días calendarios, el Fiduciario de la Serie A podrá proceder a nombrar uno con cargo a los Bienes Fiduciarios. El Fiduciario de la Serie A no será responsable por las acciones tomadas o dejadas de tomar por dicho apoderado o mandatario.

6. Tratamiento Pro-rata:
En cualquier caso en que los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias y los fondos que se reciban producto de la ejecución de los Contratos de Hipoteca de Inmuebles y demás garantías otorgadas a favor del Fiduciario de la Serie A no alcancen para pagar en su totalidad las Obligaciones Garantizadas, las sumas disponibles en dichas Cuentas Fiduciarias se utilizarán, en primera instancia, para cancelar las comisiones, honorarios, gastos e indemnizaciones que el Fideicomitente deba pagar en cualquier concepto al Fiduciario de la Serie A, al Agente, a los Puestos de Bolsa, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a LatinClear, y a sus respectivos asesores, así como cualquier Impuesto u otro gasto relacionado con los Contratos de Préstamos y/o la Emisión de los Bonos Garantizados de la Serie A o Impuestos relacionados con los Bienes Fiduciarios correspondientes, la protección, administración y custodia de los respectivos Bienes Fiduciarios, el cobro, judicial o extrajudicial, de las deudas o el cumplimiento de las obligaciones y compromisos a que se refieren las Obligaciones Garantizadas, la ejecución de los Bienes Gravados y Derechos Cedidos correspondientes, de conformidad con los términos de los Documentos de Garantía y luego para pagar, a pro rata, las sumas adeudadas a los Beneficiarios Principales.

7. Entrega de Sumas Remanentes:
Una vez se hayan satisfechas, en su totalidad, todas las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario de la Serie A (i) entregará cualquier suma o Bien Fiduciario remanente al Fideicomitente o a quien éste designe; y (ii) el Fideicomitente y el Fiduciario de la Serie A suscribirán finiquitos u otros documentos liberando de responsabilidad al Fiduciario de la Serie A por sus gestiones como fiduciario del Fideicomiso de la Serie A.

Caución: el Fiduciario de la Serie A no tendrá que dar caución o constituir garantías para garantizar su gestión.

Gastos: Previa cotización aprobada por el Fideicomitente, éste se compromete además a pagar al Fiduciario de la Serie A, a requerimiento de éste, dentro de los cinco (5) días siguientes, todos aquellos costos y gastos razonables y documentados en que incurra el Fiduciario de la Serie A en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso de la Serie A, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios de abogados, asesores, Agentes, otros agentes, apoderados, mandatarios, contratistas, consultores, asesores, casas de valores, bolsas de valores, y otros similares que contrate el Fiduciario de la Serie A; (ii) todos los gastos relativos a la sustitución del Fiduciario de la Serie A, de corresponder, (iii) todos los gastos relativos a la administración, conservación, inversión, cobro, liquidación, disposición, traspaso de los Bienes Fiduciarios; (iv) todos los gastos relativos a la constitución, reforma y terminación del Fideicomiso de la Serie A o de cualquier otro Documento del Financiamiento del que el Fiduciario sea parte; (v) todos los gastos en que incurra el Fiduciario de la Serie A para hacer valer sus derechos y los derechos de los Beneficiarios en virtud del Fideicomiso de la Serie A; (vi) todos los gastos legales, judiciales y de otra naturaleza en que incurra el Fiduciario de la Serie A para defenderse o defender los Bienes Fiduciarios contra demandas, acciones o pretensiones de cualquier persona; (vii) todos los Impuestos (incluyendo, sin limitación, el impuesto de timbres), derechos de registro y gastos notariales que se causen por razón del Fideicomiso de la Serie A y los Bienes Fiduciarios o con relación a los mismos y (viii) todos las costas, costos y gastos que incurra el Fiduciario de la Serie A o sus asesores, peritos para ejecutar, ceder o disponer de los Bienes Fiduciarios para el pago de las Obligaciones Garantizadas.

Cargo a Bienes Fiduciarios: En caso de que el Fideicomitente no pague al Fiduciario de la Serie A o al Agente, todos los honorarios y gastos y demás conceptos a los que se refiere la Sección cinco punto cero uno (5.01) (A) (a) del Fideicomiso de la Serie A, o todas las indemnizaciones a que se refiere la Sección seis punto cero dos (6.02) del Fideicomiso de la Serie A, o cualquier otra suma que el Fideicomitente deba pagar al Fiduciario dela Serie A en virtud del del Fideicomiso de la Serie A, el Fiduciario de la Serie A podrá, sin tener que dar notificación de ello al Fideicomitente ni a los Beneficiarios, pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fiduciarios en cualquier momento y, posteriormente, notificará al Fideicomitente los Bienes Fiduciarios así pagados o

descontados. A efectos aclaratorios, sin perjuicio de los derechos que tienen los Agentes a que le sean cubiertos sus honorarios y gastos, sólo podrán descontar de los Bienes Fiduciarios en la medida de que el Agente confirme, con documentación de sustento, que el pago respectivo fue requerido al Fideicomitente y habiendo transcurrido cinco (5) días sin que el Fideicomitente hubiese hecho el pago, en dicho caso el Fiduciario podrá proceder a descontar de los Bienes Fiduciarios dichos pagos.

Remuneración del Fiduciario: El Fideicomitente pagará al Fiduciario de la Serie A las comisiones establecidas en la carta fechada veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018). La comisión de administración deberá ser pagada por adelantado dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del Fideicomiso de la Serie A y, deberá pagarse mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días de ceda (mes) hasta la terminación del mismo.

Terminación del Fideicomiso de la Serie A. El Fideicomiso de la Serie A terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) cuando hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, en virtud de los Documentos del Financiamiento, y en virtud de los Documentos de la Emisión, o (ii) cuando se dé alguna de las causales establecidas en el artículo treinta y tres (33) de la Ley uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) modificado por el artículo ciento nueve (109) de la Ley veintiuno (21) del diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017). Terminado el Fideicomiso de la Serie A, el Fiduciario de la Serie A procederá de inmediato a solicitar al Agente la determinación de las sumas adeudadas hasta la fecha de dicha terminación, en concepto de interés y capital, conforme a los Contratos de Préstamos y conforme a los Documentos de la Emisión (conforme lo establecido en la Sección cinco punto cero uno (5.01) (A) (b) del Fideicomiso de la Serie A y a distribuir dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a dicha fecha de terminación cualesquiera Bienes Fiduciarios en el orden indicado en la Sección cinco punto cero uno (5.01) (A) del Fideicomiso de la Serie A.

Indemnización: El Fideicomitente indemnizará al Fiduciario de la Serie A y a sus Afiliadas y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsará todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con el Fideicomiso de la Serie A o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de la Serie A de sus derechos u obligaciones en virtud del Fideicomiso de la Serie A, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo o fraude de dicha persona probada y determinada por una decisión judicial final inapelable o en arbitraje en una jurisdicción competente. En caso de que el Fideicomitente no indemnice al Fiduciario de la Serie A, los Beneficiarios indemnizarán mancomunadamente al Fiduciario de la Serie A y a sus Afiliadas y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsarán todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con el Fideicomiso de la Serie A o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de la Serie A de sus derechos u obligaciones en virtud del Fideicomiso de la Serie A, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo o fraude de dicha persona probada y determinada por una decisión judicial final inapelable o en arbitraje en una jurisdicción competente. Queda entendido que los Beneficiarios tendrán el derecho de repetir contra el Fideicomitente, en caso de que los Beneficiarios tuvieren que proceder a la indemnización indicada en este párrafo, siempre que y sujeto a que se compruebe que dichos daños y perjuicio surgieron de la responsabilidad del Fideicomitente.

Controversias: Cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del Fideicomiso de la Serie A y que no se haya podido solucionar mediante negociación directa, se someterá a arbitraje en derecho en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá (Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá). El tribunal arbitral estará integrado por tres (3) árbitros. Cada una de las partes nombrará un árbitro y, una vez aceptado el cargo por los dos (2) árbitros designados por las partes, éstos designarán al tercero. En caso de que no pudieran ponerse de acuerdo, acudirán al Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá para que este nombre al tercero, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá. El idioma que se utilizará en el arbitraje será español. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo y vinculante para las partes e inapelable. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre en firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los gastos relacionados con el arbitraje y los honorarios de los árbitros serán asumidos por las partes en igual proporción. Los honorarios de los respectivos asesores y abogados serán asumidos por cada parte. Todo esto sin perjuicio de la obligación de reembolso de cualquier gasto que le corresponda a la parte perdedora a favor de ganadora. A este efecto, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esos gastos.

Auditores: la Firma de auditores del Fideicomiso de la Serie A es Baker Tilly, Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111,Apartado 0819-00545,Panamá, República de Panamá, Teléfono: 310-0950, www.bakertilly.com.pa.

Copia del Contrato de Fideicomiso de la Serie A: Los Tenedores que requieran una copia del contrato de Fideicomiso de la Serie A, deberán realizar una solicitud al Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien a su

vez solicitará dicha copia al Fiduciario de la Serie A. El Fiduciario de la Serie A enviará la copia al Agente de Pago, Registro y Transferencia en un tiempo no mayor a diez (10) días hábiles luego de la solicitud

Agente Residente: Para los efectos de la Ley uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) modificada por la Ley veintiuno (21) del diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017), se designa a la firma de abogados MORGAN & MORGAN, con oficinas en MMG Tower, piso 23, Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, quien cobrará una comisión anual de cuatrocientos dólares (US$400.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el primer año y trescientos dólares (US$300.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en los años subsiguientes.

Comunicaciones:
Todas las notificaciones y avisos que se requieran conforme al Fideicomiso de la Serie A deberán, salvo disposición en contrario para casos específicos, constar por escrito y ser entregados personalmente o enviados mediante correo certificado, o por servicios de courier o fax (con copia al correo electrónico de la parte a ser notificado):

Al Fideicomitente: Parque Industrial y Corporativo Sur S.A.-
Dirección: Avenida Samuel Lewis Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ciudad de Panamá. Atención: Salomón Victor Hanono Wiznitzer. Teléfono: dos seis tres-cuatro cuatro cero cero (263-4400). Correo electrónico sony@vicsons.com.

Al Beneficiario: The Bank of Nova Scotia, Sucursal Panamá. Dirección: Piso cinco (5), Torre A, Torres de las Américas. Urbanización Punta Pacífica, San Francisco, Ciudad de Panamá. Atención: Director de Banca Corporativa. Apartado cero ocho tres dos-cero dos dos tres uno (0832-02231) Panamá. Teléfono: cinco cero siete-dos nueve siete-cinco dos cero cero (507-297-5200). Correo Electrónico: @pa.scotiabank.com

Al Fiduciario de la Serie A: The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A. Dirección: Torres de las Américas, Torre A, Piso cinco (5), Urbanización Punta Pacífica, San Francisco, República de Panamá-Atención: Head of Trust Apartado cero ocho tres dos-cero dos dos tres uno (0832-02231) Panamá. Teléfono: cinco cero siete-dos ocho dos siete nueve cero cero (507-2827900). Fax: cinco cero siete-dos ocho dos siete nueve cero uno (507-2827901).Correo Electrónico: christy.lopez@pa.scotiabank.com/edgar.coronado@pa.scotiabank.com ,Atención: Licda. Christy López/Sr. Edgar Coronado.

Cualquiera de las personas que cambie su dirección deberá notificar por escrito a las otras de dicho cambio.

Al Agente: Será la dirección que cada Agente provee al Fiduciario y al Fideicomitente, de tiempo en tiempo, mediante instrucción escrita dirigida a ambos.
Las partes reconocen que en el caso de que hubiere algún cambio en el domicilio antes indicado, deberán notificarlos por escrito al Fiduciario en un plazo no mayor de diez (10) días luego del cambio. En caso de no hacerlo, los avisos y las notificaciones que se les haga al último domicilio señalado surtirán plenamente sus efectos legales y liberarán al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

En los casos de entrega personal, la notificación o el aviso se entenderá recibido y será efectivo en la fecha que conste en el acuse de recibo correspondiente.

1.2 Fideicomiso de otras Series Senior.

El Emisor podrá emitir Series Senior con o sin garantía; sin embargo, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de los Bonos a ser ofrecidos mediante la constitución de un fideicomiso de garantía, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. La información sobre las garantías, el fiduciario y toda documentación relacionada a la misma, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series Senior con garantía, será remitida a la SMV con un plazo suficientemente amplio para que sea analizada y aprobada. Luego de contar con la respectiva aprobación de la SMV, el Emisor podrá ofrecer la Serie Senior con la garantía respectiva. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la sección de garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010 y sus modificaciones.

Para cada una de las Series Senior adicionales con garantía, la garantía será comunicada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

III. EMISIONES EN CIRCULACIÓN

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor mantiene registrada y en circulación una emisión de bonos corporativos, oferta pública que ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 480-2013 de 21 de noviembre de 2013. El Emisor es subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., registrada como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria autorizada por

la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 264 de 15 de mayo de 2015.

IV. LEY APLICABLE

La oferta pública del Programa Rotativo de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y al Decreto Ley 1 de 1999, modificado por la Ley 67 de septiembre de 2011, así como de los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

V. MODIFICACIONES Y CAMBIOS

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos Corporativos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Corporativos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Corporativos y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del valor nominal total de los Bonos Corporativos en ese momento emitidos y en circulación de la Serie a modificar. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo el cumplimiento de las Obligaciones de Hacer enumeradas del 1 al 7 | de este Prospecto Informativo.
En el evento de modificaciones que afecten a las Series garantizadas, El Fideicomitente y El Fiduciario podrán reformar los términos y condiciones de las Series garantizadas de los Bonos con el consentimiento de los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del total de los Bonos de la(s) Serie(s), en particular, emitidas y en circulación garantizadas por el fideicomiso en un momento determinado.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos Corporativos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL

La oferta pública de los valores de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a Acuerdos, reglamentos y resoluciones adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre la materia. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que de otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto Informativo podrán ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores ubicadas en el piso 8 del Edificio Global Bank, en la Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar información o garantía con relación a esta oferta pública, distinta a la expresamente contemplada en este Prospecto Informativo. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor asumen responsabilidad alguna por el contenido de este Prospecto Informativo. La información contenida en este Prospecto Informativo es sólo responsabilidad del Emisor.

VII. ANEXOS

A. Estados Financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., anuales al cierre de diciembre 2018 e interinos al cierre de junio de 2019.
B. Glosario de términos
C. Calificación de Riesgo.

ANEXO A

Estados Financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., anuales al cierre de diciembre 2018 e interinos al cierre de junio de 2019.

N

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

bakertilly

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al accionista y a la Junta Directiva de
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (La Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de La Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) forma parte de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se divulga en la Nota 10 de estos estados financieros, mantienen saldos, transacciones y relaciones importantes con compañías del Grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

Baker Tilly Panama Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

Asunto Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, formamos una opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.
El valor razonable de las propiedades de inversión con cambios en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 8, La Compañía ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente. Como resultado ha disminuido el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/.1,762,228.	Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por estos expertos. Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país. Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fueran incluidos de manera íntegra en los estados financieros con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 8.

Responsabilidades de la Administración de La Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha a menos que la Administración tenga intención de liquidar La Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista de hacerlo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de La Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de La Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los responsables de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2019

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2018**	**2017**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	360,558	1,169,229
Alquileres por cobrar	5	99,872	51,011
Acuerdos y convenios por cobrar	6	111,335	144,134
Anticipos a proveedores		91,387	8,861
Cuentas por cobrar, otras		6,751	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		186,133	6,166
Total de activos corrientes		856,036	1,379,401
Activos no corrientes			
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,277,616	4,422,535
Propiedades de inversión	8	175,615,984	176,935,062
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	285,471	333,892
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	9	-	34,258
Depósitos en garantía		9,650	11,815
Total de activos no corrientes		180,188,721	181,737,562
Total de activos		**181,044,757**	**183,116,963**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	11	369,065	212,545
Préstamos bancarios por pagar	12	2,705,037	5,910,370
Cuentas por pagar, proveedores		208,445	50,006
Adelantos recibidos por alquileres		192,698	200,341
Impuestos y otros pasivos por pagar	10	100,975	314,224
Total de pasivos corrientes		3,576,220	6,687,486
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	12	36,518,000	37,567,408
Depósitos en garantía, alquileres		1,583,165	1,520,929
Cuentas por pagar, compañía relacionada	10	3,830,208	3,740,208
Bonos por pagar	10, 13	4,946,000	4,946,000
Dividendos por pagar		-	558,000
Total de pasivos no corrientes		46,877,373	48,332,545
Total de pasivos		50,453,593	55,020,031
Compromisos	17		
Patrimonio			
Acciones de capital	14	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		130,581,164	128,086,932
Total de patrimonio		130,591,164	128,096,932
Total de pasivos y patrimonio		**181,044,757**	**183,116,963**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		15,846,078	15,128,649
Arrendamiento de terreno		384,385	267,082
Arrendamiento de ductos		199,036	177,168
Arrendamiento de estacionamiento		58,915	54,660
Total de ingresos		16,488,414	15,627,559
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**10, 15**	(1,796,793)	(2,267,363)
Alquiler de terreno	**17**	(208,191)	(208,191)
Depreciación y amortización	**7**	(52,862)	(52,432)
Total de gastos		(2,057,846)	(2,527,986)
Ganancia en operaciones		14,430,568	13,099,573
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	**8**	(1,762,228)	(331,215)
Otros ingresos		1,702,192	1,532,350
Intereses ganados	**4**	2,427	2,353
Gastos financieros	**10, 11, 12 y 13**	(3,257,821)	(3,268,887)
Total de ingresos (egresos)		(3,315,430)	(2,065,399)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		11,115,138	11,034,174
Impuesto sobre la renta	**16**	-	-
Ganancia neta		**11,115,138**	**11,034,174**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	123,142,758	123,152,758
Dividendos distribuidos	-	(6,090,000)	(6,090,000)
Ganancia del año 2017	-	11,034,174	11,034,174
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos	-	(8,620,906)	(8,620,906)
Ganancia del año 2018	-	11,115,138	11,115,138
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**10,000**	**130,581,164**	**130,591,164**

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		11,115,138	11,034,174
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	52,862	52,432
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	8	1,762,228	331,215
		12,930,228	11,417,821
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(48,861)	(24,478)
Acuerdos y convenios por cobrar		177,718	(100,761)
Anticipos a proveedores		(82,526)	(7,743)
Cuentas por cobrar, otras		(6,751)	7,000
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(179,967)	107,651
Depósitos en garantía		2,165	(886)
Cuentas por pagar, proveedores		158,441	(124,222)
Adelantos recibidos por alquileres		(7,643)	23,749
Impuestos y otros pasivos por pagar		(213,249)	(257,481)
Depósitos en garantía, clientes		62,236	90,650
Efectivo provisto por las actividades de operación		12,791,791	11,131,300
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos	7	(4,442)	(27,827)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(443,150)	(3,493,577)
Capitalización de costos de proyectos terminados	9	228,956	3,355,097
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	9	(194,698)	(1,227,576)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(413,334)	(1,393,883)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de sobregiros bancarios		156,520	212,545
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(4,254,741)	(5,486,666)
Efectivo pagado a compañía relacionada		90,000	3,740,208
Dividendos pagados		(9,178,907)	(9,312,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(13,187,128)	(10,845,913)
Disminución neta del efectivo		(808,671)	(1,108,496)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		1,169,229	2,277,725
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	**360,558**	**1,169,229**

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá. Bajo el esquema de centro logístico o de forma independiente.

Prima Sociedad de Inversión, S.A. o Prima SII, S.A., es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Mediante la Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Las oficinas administrativas de La Compañía están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, piso 20, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, y las bodegas y locales se encuentran ubicados en la Vía Tocumen, en la Ciudad de Panamá.

Los estados financieros de La Compañía fueron aprobados por la Administración para su emisión el día 26 de marzo de 2019.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por La Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de La Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, La Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos, tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, La Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, La Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo comprende efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y los depósitos a plazos con un vencimiento a tres meses como máximo. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, La Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

Financiamientos

Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

Depreciación y amortización - La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	Años
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3
Maquinaría	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras - oficina	14

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por La Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor justo de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el año en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de los proyectos por fases y así generar las futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. Una vez finalizada cada fase ésta es capitalizada en las propiedades de inversión.

Adelantos recibidos por alquileres

Los adelantos recibidos por alquileres comprenden los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer mes de arriendo el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales. Este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos al accionista de La Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del período siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el período reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado de resultados.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2018.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la compañía.

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros*
  Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes*
  Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas normas

- *NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de La Compañía para el período de aplicación inicial.

4. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene efectivo y equivalente de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	2018	2017
Caja menuda	700	700
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	304,356	965,156
Prival Bank, S.A.	-	152,767
The Bank of Nova Scotia	42,256	43,938
MMG Bank Corporation	5,500	-
Banco General, S.A.	4,506	3,372
Banistmo, S.A.	1,688	1,707
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,589
	360,558	1,169,229

La Compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A., al balance diario de la cuenta. Adicional, mantiene un depósito "overnight" con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

Al 31 de diciembre, el depósito overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.2,427 (2017: B/.2,353).

5. Alquileres por cobrar

Los clientes de alquileres por cobrar mantienen una antigüedad corriente, por lo que la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
Universidad de Panamá	4,282,182	4,386,277
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	106,769	180,392
	4,388,951	4,566,669
Menos: porción corriente	111,335	144,134
	4,277,616	4,422,535

Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,282,182 (2017: B/.4,386,277).

Elektra Noreste

Los saldos por cobrar a ENSA son producto de convenios realizados para llevar a cabo los trabajos por obras eléctricas y materiales por los edificios e infraestructura del proyecto

El contrato para el Edificio C-22 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que la Compañía no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que la Compañía no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	66,838	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	22,717	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	17,214	-
		106,769	

En diciembre 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

En mayo 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En enero 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

7. Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

2018

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Adiciones	1,655	2,036	-	-	750	4,441
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gastos del año	7,753	1,016	23,880	6,481	13,732	52,862
Al final del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
	24,438	2,243	129,473	12,283	117,034	285,471

2017

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	53,945	10,150	202,917	28,160	188,054	483,226
Adiciones	3,501	-	15,406	6,400	2,520	27,827
Al final del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	19,194	7,318	41,214	9,989	47,014	124,729
Gastos del año	7,716	1,609	23,756	5,807	13,544	52,432
Al final del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
	30,536	1,223	153,353	18,764	130,016	333,892

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S. A., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2018.

	2018	2017
Saldo al inicio del año	176,935,062	173,772,700
Adiciones al costo	443,150	3,772,565
Cambio en el valor razonable	(1,762,228)	(331,215)
Reconocimiento crédito Universidad de Panamá	-	(278,988)
Saldo al final del año	175,615,984	176,935,062

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Costo de construcción	Valor de los avalúos y Otros	Cambio en el valor razonable
68,285,128	175,615,984	107,330,856

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

Durante el período se dio la incorporación de los locales comerciales por un monto de B/.228,956 al costo, los cuales tienen un valor razonable de B/.344,796.

9. Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene costos acumulados de proyectos en desarrollo, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
Materiales de construcción	-	18,130
Planos arquitectónicos	-	7,537
Estudio de impacto ambiental	-	3,631
Extras de construcción	-	2,460
Estudio de suelo	-	2,000
Permisos varios	-	500
	-	34,258

El movimiento de los costos acumulados de proyectos en desarrollo se muestra a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	34,258	2,161,779
Aumento	194,698	1,227,576
Menos: Capitalización	(228,956)	(3,355,097)
Saldo al final del año	-	34,258

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
Cuentas por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	3,830,208	3,740,208
Intereses por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	-	151.677
Bonos por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000

Las cuentas por cobrar y por pagar no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

	2018	2017
Transacciones:		
Gastos - Servicios profesionales	14,087	225,000
Gastos financieros	601,763	601,763
Arrendamiento de Local	18,000	-

11. Sobregiros bancarios

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual.	369,065	212,545

Al 31 de diciembre de 2018, La Compañía pagó intereses y FECI por la suma de B/.11,590 (2017: B/.10,284).

12. Préstamos bancarios por pagar

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% (antes 3.4%) esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo es por 5 años renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	17,134,166	19,175,000

(Continúa)

(Continuación)

	2018	2017
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR (30 días) + 3.15% (antes 3.4%) con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos periodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	22,088,871	24,302,778
	39,223,037	43,477,778
Menos: porción corriente	2,705,037	5,910,370
Porción no corriente	36,518,000	37,567,408

El 30 de junio de 2017 se celebró un "Contrato de Fideicomiso" entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No.1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

Los "Derechos Cedidos" son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

Durante el año 2017 se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

En mayo 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó la disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.4%.

En julio 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. los siguientes cambios en los términos y condiciones de los préstamos:

Préstamo 1:

Saldo de B/.17,725,000 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.98,472 y un abono final de B/.11,915,138; con vencimiento el 30 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco.

Préstamo 2:

Saldo de B/.22,850,556 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.126,948 y un abono final de B/.15,360,651; con vencimiento el 25 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco.

En agosto 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó una nueva disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.15%.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2018, en concepto de intereses y FECI la suma de B/.2,644,467 (2017: B/.2,656,840).

13. Bonos por pagar

En noviembre de 2013, la Compañía Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Durante el mes de mayo de 2014, La Compañía emitió bonos que fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá por la suma de B/.4,946,000, siendo Zarak Capital Corp. el agente de estructuración, Prival Securities Inc., el agente colocador y Prival Bank, S.A., el agente de pago. En septiembre de 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquiere el total de los bonos corporativos emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., por la suma de B/.4,946,000.

Bonos corporativos	**Serie A**
Monto	4,946,000
Plazo	25 años a partir de la oferta 30 de junio de 2039
Tasa de interés	12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Respaldos y Garantías

Los Bonos Serie A de esta emisión están respaldados por el crédito general del Emisor. Dicha emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural o jurídica.

Al 31 de diciembre de 2018, La Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,764 (2017: B/.601,764).

14. Acciones comunes

El capital social autorizado está compuesto por 500 acciones comunes sin valor nominal. Los certificados de acciones han sido emitidos al valor pagado.

15. Gastos generales y administrativos

	2018	2017
Reparación y mantenimiento	487,940	492,821
Servicios de administración	498,088	481,524
Servicios profesionales	97,750	438,030
Seguros	177,289	182,576
Vigilancia y seguridad	168,015	152,971
Comisiones	6,224	104,849
Jardinería	88,935	90,873
Aseo y limpieza	75,149	85,491
Otros gastos	38,636	68,978
Electricidad	56,330	62,370
Legales, notariales	1,981	21,518
Letreros y señalización	16,235	19,185
Agua	16,843	14,653
Alquileres	20,093	10,529
Teléfono e internet	9,958	9,814
Comisiones bancarias	14,049	8,089
Combustible y lubricantes	7,101	7,475
Útiles de oficina	5,553	6,435
Uniforme de personal	5,774	6,268
Acarreo y transporte	589	1,249
Impuestos	1,092	799
Mercadeo y publicidad	119	716
Donaciones	3,050	150
	1,796,793	2,267,363

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en *el literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122-B del decreto ejecutivo199 del 2014.

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

17. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato No 2006 - 72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293, 111, arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad de Panamá el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original y de su adenda No. 1 más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,350.

- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

18. Litigio

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoría No.032-190-2016-DINAG-DESAAG, relacionado con el Contrato de Arrendamiento Núm.2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionadas, celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 392,513,32 m2, segregada de la Finca No.17908, propiedad de dicho Centro de Estudios, cuya segregación dio origen a las fincas No.293111, No.309838 y No.444921.

Mediante Auto No.411-2017 se accede a la Solicitud de Prórroga por un término que no exceda de los dos (2) meses, según lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley No.67 del 14 de noviembre de 2008.

Una vez agotada la investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicito llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el tribunal de Cuentas mediante Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que le corresponde, es el archivo de la investigación. La decisión antes descrita, se encuentra en etapa de notificar a la Fiscalía de Cuentas.

La compañía ha dado los lineamientos necesarios para responder con todas las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía frente al litigio en referencia.

Al emitirse el Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019 que ordena el archivo de la investigación patrimonial, el único recurso con que cuenta el Fiscal General de Cuentas, dentro de la jurisdicción patrimonial es el de Reconsideración donde las posibilidades de que tenga éxito son estimadas como remotas.

II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE DECLARE NULO EL CONTRATO NO.2006-72 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b, c, d, f, g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décima novena, vigésima cuarta, celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No.17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la Universidad de Panamá.

El día 11 de diciembre del 2017, se remite el expediente a la procuraduría de la administración para notificación del bastanteo de poder de Morgan & Morgan como apoderados judiciales de la compañía, y para oposición a los recursos de apelación interpuestos por la compañía.

Al conocer las apelaciones antes descritas, la sala tercera de la Corte Suprema de Justicia a través de resolución de 21 de junio de 2018, dispuso revocar la resolución judicial que admitía la demanda y en su defecto, declaró la no admisión de la demanda con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad.

La compañía promovió en su momento las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía y como resultado de ello se logro el archivo de la presente demanda.

En virtud que el proceso se encuentra archivado no es probable que a futuro se promueva otra acción judicial en la esfera de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia que ponga en peligro el mencionado contrato de arrendamiento.

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	360,558	360,558	1,169,229	1,169,229
Alquileres por cobrar	99,872	99,872	51,011	51,011
Total	460,430	460,430	1,220,240	1,220,240
Pasivos:				
Sobregiro bancario	369,065	369,065	212,545	212,545
Préstamos por pagar	39,223,037	37,851,586	43,477,778	42,744,986
Bonos por pagar	4,946,000	4,946,000	4,946,000	4,946,000
Cuentas por pagar, proveedores	208,445	208,445	50,006	50,006
Total	44,746,547	43,375,096	48,686,329	47,935,537

El valor en libros del efectivo, alquileres por cobrar, sobregiro bancario y cuentas por pagar proveedores se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos bancarios y bonos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

20. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, La Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

Riesgo de crédito – La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

Riesgo de liquidez - La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

Riesgo de tasa de interés – Para administrar y mitigar el riesgo de tasa de interés, La Compañía contrata sus préstamos con base en interés con tasas fijas.

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

30 de junio de 2019

PARQUE SUR

Contenido

	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 24

Representante Legal

CPA

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva
Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
Subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de junio de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el semestre terminado el 30 de junio de 2019 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2018, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada semestre terminado el 30 de junio de 2019 y 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
Agosto 2019

Jovana I. Baloy L.
Cédula 8-771-199
CPA Nº 0084-2007

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera
30 de junio de 2019

	Notas		junio 2019	diciembre 2018
Activos				
Activos circulantes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/.	570,120	360,558
Alquileres por cobrar	5		85,649	99,872
Acuerdos y Convenios por cobrar	6		139,243	111,335
Anticipos a proveedores			9,298	91,387
Cuentas por cobrar- otras			-	6,751
Gastos e impuesto pagado por adelantado			99,918	186,133
Total de activos circulantes			904,228	856,036
Activos no circulantes:				
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7		259,120	285,471
Propiedades de inversión	8		175,880,517	175,615,984
Acuerdos y Convenios por cobrar	6		4,191,205	4,277,616
Depósitos en garantía			9,261	9,650
Total de activos no circulantes			180,340,103	180,188,721
Total activos		B/.	181,244,331	181,044,757
Pasivos y patrimonio				
Pasivos circulantes:				
Sobregiros bancarios	10	B/	55,218	369,065
Préstamo bancarios por pagar	11		2,705,040	2,705,037
Cuentas por pagar - proveedores			113,077	208,445
Adelantos recibidos por alquileres			161,367	192,698
Impuesto y otros pasivos por pagar			366,559	100,975
Total de pasivos circulantes			3,401,261	3,576,220
Pasivos no circulantes:				
Préstamo bancarios por pagar	11		35,263,950	36,518,000
Depósitos en garantía, alquileres			1,526,091	1,583,165
Cuentas por pagar - compañías relacionacas	9		3,830,808	3,830,208
Bonos por pagar	9 y 12		4,946,000	4,946,000
Total de pasivos no circulantes			45,566,849	46,877,373
Total de pasivos			48,968,110	50,453,593
Compromisos	16			
Patrimonio:				
Acciones de capital	13		10,000	10,000
Utilidades acumuladas			132,266,221	130,581,164
Total de patrimonio			132,276,221	130,591,164
Total de pasivos y patrimonio		B/.	181,244,331	181,044,757

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales
Semestre terminado el 30 de junio de 2019

	Notas		Corriente abril - junio 2019	Acumulado enero - junio 2019	Corriente abril - junio 2018	Acumulado enero - junio 2018
Ingresos						
Arrendamiento de galeras		B/	4,002,383	8,049,942	3,972,177	7,939,207
Arrendamiento de terreno			105,467	210,734	95,533	191,566
Arrendamiento de ductos			63,860	106,887	49,204	97,430
Arrendamiento de estacionamientos			18,260	36,170	12,210	24,720
Total de ingresos			4,179,750	8,403,733	4,129,124	8,252,923
Gastos						
Gastos generales y administrativos	14		(531,350)	(1,029,541)	(485,989)	(937,072)
Alquiler de terreno	16		(52,048)	(104,096)	(52,048)	(104,096)
Depreciación y amortización	7		(13,162)	(26,351)	(13,223)	(26,506)
Total de gastos			(596,560)	(1,159,988)	(551,260)	(1,067,674)
Utilidad en operaciones			3,583,190	7,243,745	3,577,864	7,185,249
Otros ingresos (egresos)						
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8		-	-	-	-
Otros ingresos			388,218	768,437	473,563	858,332
Intereses ganados	4		584	1,414	599	1,259
Gastos financieros	10, 11 y 12		(896,039)	(1,598,639)	(740,943)	(1,551,288)
Total de otros ingresos			(496,237)	(828,688)	(266,781)	(691,707)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta			3,086,953	6,415,057	3,311,083	6,493,542
Impuesto sobre la renta	15		-	-		-
Utilidad neta		B/	3,086,953	6,415,057	3,311,083	6,493,542

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Semestre terminado el 30 de junio de 2019

	Nota		Acciones comunes	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017		B/.	10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos			-	(8,620,906)	(8,620,906)
Utilidad neta			-	11,115,138	11,115,138
Saldo al 31 de diciembre de 2018			10,000	130,581,164	130,591,164
Dividendos distribuidos			**-**	**(4,730,000)**	**(4,730,000)**
Utilidad neta			**-**	**6,415,057**	**6,415,057**
Saldo al 30 de junio de 2019		B/.	**10,000**	**132,266,221**	**132,276,221**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo
Semestre terminado el 30 de junio de 2019

	Notas		junio 2019	junio 2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:				
Utilidad neta		B/.	6,415,067	6,493,542
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	7		26,351	26,506
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversion	8		-	-
			6,441,408	6,520,048
Cambios netos en activos y pasivos de operación:				
Alquileres por cobrar			14,223	2,694
Acuerdos y convenios por cobrar			58,503	92,087
Anticipo a Proveedores			82,089	(4,499)
Cuentas por cobrar - otras			6,751	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado			86,215	(84,255)
Depositos dados en garantia			389	828
Cuentas por pagar - proveedores			(95,368)	42,848
Adelanto recibidos por alquileres			(31,331)	60,786
Impuestos y otros pasivos por pagar			265,584	(46,853)
Depósito en garantía, alquileres			(57,074)	118,540
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			6,771,389	6,702,224
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:				
Adquisición de activos fijos	7		-	(2,223)
Propiedades de Inversión			(264,532)	(81,319)
Capitalización de costos de proyectos terminados			-	-
Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo			-	(136,532)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			(264,532)	(220,074)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:				
Abono a préstamo			(1,254,048)	(2,660,556)
Sobregiros bancarios			(313,847)	(159,075)
Cuentas por pagar - compañia relacionada			600	(900,000)
Dividendos pagados			(4,730,000)	(3,258,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			(6,297,295)	(6,977,631)
(Disminucion) Aumento neto de efectivo			209,562	(495,481)
Efectivo y equivalentes al inicio del año			360,558	1,169,229
Efectivo y equivalentes al final del año	4	B/.	570,120	673,748

Véanse notas que acompañan a los estados financieros

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según escritura de diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A., es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción en registro de sociedad de inversión inmobiliaria a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Las oficinas administrativas de La Compañía están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, piso 20, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, y las bodegas y locales se encuentran ubicados en la Vía Tocumen, en la Ciudad de Panamá.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por La Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá. la cual está a la par con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros. ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de La Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado del periodo. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, La Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros

instrumentos financieros, La Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo comprende efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y los depósitos a plazos con un vencimiento a tres meses como máximo. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, La Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

Financiamientos

Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren. Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

Depreciación y amortización - La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	Años
Mobiliario y equipo	5 y 10
Equipo de Computo	3 y 4
Maquinaría	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras a oficina	14

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por La Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor justo de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el año en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de los proyectos por fases y así generar las futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. Una vez finalizada cada fase ésta es capitalizada en las propiedades de inversión.

Adelantos recibidos por alquileres

Los adelantos recibidos por alquileres comprenden los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer mes de arriendo el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos al accionista de La Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del período siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el período reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto, ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado de resultados.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2019.

NIIF 16 - Arrendamientos. Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

La administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de La Compañía para el periodo de aplicación inicial.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
Caja menuda	700	700
MMG Bank	150,520	5,500
The Bank of Nova Scotia	43,780	42,256
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,552
Banistmo, S.A.	1,660	1,688
Banco General, S.A.	5,357	4,506
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	366,551	304,356
	570,120	360,558

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. al balance diario de la cuenta. Adicional, la compañía mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

Al 30 de junio de 2019 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.1,414 (Al 30 de junio 2018 el depósito Overnight generó intereses por un total de B/.59 y la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por la suma de B/. 1,200).

5. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar mantienen una antigüedad corriente, por lo que la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales de detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
Universidad de Panamá	4,230,133	4,282,182
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	100,315	106,769
	4,330,448	4,388,951
Menos: porción corriente	139,243	111,335
	4,191,205	4,277,616

Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,230,133 (Dic.2018: B/.4,282,182).

Elektra Noreste

Los saldos por cobrar ENSA son producto de convenios realizados para llevar a cabo los trabajos por obras eléctricas y materiales por los edificios e infraestructura del proyecto.

El contrato para el Edificio C-22 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	66,838	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	22,718	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	10,759	-
		100,315	

En mayo 2019 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En diciembre 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

En mayo 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En enero 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

7. Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

Junio 2019

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
Gastos del año	3,980	560	11,778	3,150	6,883	26,351
Al final del año	38,643	10,503	100,628	25,427	81,173	256,374
	20,458	1,683	117,695	9,133	110,151	259,120

diciembre 2018

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Adiciones	1,655	2,036	-	-	750	4,441
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gastos del año	7,753	1,016	23,880	6,481	13,732	52,862
Al final del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
	24,438	2,243	129,473	12,283	117,034	285,471

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S. A., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2018.

	junio 2019	diciembre 2018
Saldo al inicio del año	175,615,984	176,935,062
Adiciones	264,533	443,150
Cambio en el valor razonable	-	(1,762,228)
Saldo al final del año	175,880,517	175,615,984

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo según libros	Valor de los Avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
	68,266,043	175,596,899	107,330,856
Adiciones posteriores a los últimos Avalúos realizados	283,618	283,618	-
	68,549,661	175,880,517	107,330,856

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
Cuentas por pagar:		
Compañía Panameña de Generación, S.A.	300	-
Corporación Westminster, S.A.	300	-
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	3,830,208	3,830,208
	3,830,808	3,830,208

	junio 2019	diciembre 2018
Bonos por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000
	4,946,000	4,946,000
Intereses por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	150,029	-
	150,029	-

Las cuentas por cobrar y por pagar no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

	junio 2019	junio 2018
Transacciones:		
Ingresos - Arrendamientos	9,000	9,000
Gastos - Servicios profesionales	82,362	1,276
Gastos financieros	298,409	298,409

10. Sobregiros bancarios

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación.

	junio 2019	diciembre 2018
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual.	55,218	369,065

Al 30 de junio de 2019, la Compañía había pagado intereses y FECI por la suma de B/.10,419 (junio 2018: B/.5,316).

11. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales de detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo es por 5 años, renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	16,641,805	17,134,166
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR (30 días) + 3.15% con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos periodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	21,327,185	22,088,871
	37,968,990	39,223,037
Menos: porción corriente	2,705,040	2,705,037
Porción no corriente	35,263,950	36,518,000

El 30 de junio de 2017 se celebró un "Contrato de Fideicomiso" entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

Los "Derechos Cedidos" son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

Se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

En julio 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. los siguientes cambios en los términos y condiciones de los préstamos recibidos:

Préstamo 1:

Saldo de B/.17,725,000 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.98,472 y un abono final de B/.11,915,138; con vencimiento el 30 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco .

Préstamo 2:

Saldo de B/.22,850,556 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.126,948 y un abono final de B/.15,360,651; con vencimiento el 25 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco.

La Compañía había pagado al 30 de junio de 2019, en concepto de intereses y feci la suma de B/.1,289,711 (junio 2018: B/.1,247,573).

12. Bonos por pagar

En noviembre de 2013, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Durante el mes de mayo de 2014, la compañía emitió bonos por la suma de B/.4,946,000. Zarak Capital Corp. fue el agente de estructuración. Actualmente, MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

En septiembre 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquiere el total de los bonos corporativos emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., por la suma de B/.4,946,000.

Bonos corporativos	Serie A
Monto	4,946,000
Fecha de Vencimiento	30 de junio de 2039
Tasa de interés	12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Respaldos y Garantías

Los Bonos Serie A de esta emisión están respaldados por el crédito general del Emisor. Dicha emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural o jurídica.

Al 30 de junio de 2019, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 298,409 (junio 2018: B/. 298,409).

13. Acciones comunes

El capital social autorizado está compuesto por 500 acciones comunes sin valor nominal. Los certificados de acciones han sido emitidos al valor pagado.

14. Gastos Generales y Administrativos

		junio 2019	junio 2018
Reparación y mantenimiento	B/.	340,559	261,160
Servicios profesionales		305,462	323,068
Seguros		97,720	88,749
Vigilancia y seguridad		83,172	85,374
Jardinería		49,677	48,395
Aseo y limpieza		37,427	12,765
Recolección de basura		33,348	21,169
Electricidad		28,232	29,184
Otros gastos		12,702	10,299
Comisiones y cargos bancarios		9,680	4,625
Agua		7,467	7,343
Teléfono e internet		4,948	4,929
Alquiler		4,661	9,494
Combustible		3,774	3,994
Letrero y señalización		3,741	9,005
Uniforme de personal		3,545	4,831
Útiles de oficina		2,126	3,055
Legales, notariales		555	387
Impuestos		412	835
Acarreo y transporte		333	387
Comisión por alquiler		-	6,224
Donaciones		-	1,800
	B/.	1,029,541	937,072

15. Impuestos sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos. Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por los últimos tres (3) años fiscales están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial

para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en *el literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

  Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122-B del decreto ejecutivo199 del 2014.

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año, y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

16. Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato No 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293,111; arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato, se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan, por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque

Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A junio 2019 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,349.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

17. Litigios

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoria No. 032-190-2016-DINAG-DESAAG, relacionado con el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionadas, celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 392,513,32 m2, segregada de la Finca No. 17908, propiedad de dicho Centro de Estudios, cuya segregación dio origen a las fincas No. 293111, No.309838 y No.444921.

Una vez agotada la investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No. 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicito llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el tribunal de Cuentas mediante Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que corresponde, es el archivo de la investigación.

La Fiscalía de Cuentas presentó Recurso de Reconsideración No.3/19 de 2 de mayo de 2019 en contra del Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

El día 7 de mayo de 2019 se presenta escrito de notificación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., del Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

El día 9 de mayo de 2019 Morgan & Morgan presenta escrito de oposición al recurso de reconsideración presentado por la Fiscalía de Cuentas.

Actualmente existe un proyecto de resolución que resuelve el recurso de reconsideración presentado por el Fiscal de Cuentas.

II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE DECLARE NULO EL CONTRATO NO. 2006-72 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b,c,d,f,g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décima novena, vigésima cuarta, celebrado entre la UNIVERSIDAD DE PANAMA Y PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No. 17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMA.

Mediante Resolución de 21 de junio de 2018 emitida por la Sala Tercera de la Corte se revocó la resolución judicial que admitía la demanda y en su defecto, declaró la no admisión de la demanda con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad.

El estatus actual del caso es *Archivado*.

III. SUMARIAS EN AVERIGUACIÓN POR LA SUPUESTA COMISIÓN DE DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, EN PERJUICIO DE LA UNIVERSIDAD DE PANAMÁ.

Investigación Penal por el delito contra la administración pública, ante el Juzgado Noveno de Circuito Penal de Panamá. Se trata de una investigación iniciada por el supuesto hecho irregular contentivo de los reparos sustentados en el Informe de Auditoría Núm.032-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, complementado a través del Informe de Complementación Núm.010-190-2017-DINAG-DESASSS de 17 de febrero de 2017, relacionado con "el Contrato de Arrendamiento Núm.2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionadas, el cual fue celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 329,513,32 M2, segregada de la Finca 17908, propiedad de dicho centro de estudios, cuya segregación dio origen a las Fincas Núms.293111, 309838 y 444921" así como el presunto perjuicio económico causado al Estado y la vinculación de las personas naturales y jurídicas mencionadas con el mismo.

A través de Vista Fiscal No. 24 de 29 de mayo de 2019, la Fiscalía Anticorrupción de Descarga SOLICITA SOBRESEIMIENTO PROVISIONAL.

El día 28 de junio de 2019, en término oportuno, Morgan & Morgan presentó oposición parcial a la Vista Fiscal, en el sentido de que se decrete un SOBRESEIMIENTO DEFINITIVO en vez de Provisional.

Mediante Providencia de 5 de junio de 2019, se corre traslado a las víctimas, mediante edicto del 6 de junio de 2019, desfijado el 13 de junio de 2019.

Actualmente el expediente mantiene un Proyecto en lectura en el despacho de la Juez.

18. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

Riesgo de crédito – La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

Riesgo de liquidez – La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

ANEXO B

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Salvo que el contexto requiera lo contrario, para los propósitos de este Prospecto Informativo, los siguientes términos en mayúscula tendrán el significado que se les atribuye a continuación, los cuales tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular

1. "Acreedor Original": tendrá el significado atribuido en el contrato de Fideicomiso de la Serie A
2. "Agente" para efectos del Fideicomiso de la Serie A, significa THE BANK OF NOVA SCOTIA, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de Canadá, habilitada para hacer negocios en la República de Panamá, tal como consta a ficha S E. ciento veinticuatro (S E.124), rollo mil seiscientos veintiocho (1628), imagen ciento cincuenta y siete (157), de la Sección de Micropeliculas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, y a efectos de la Emisión, significa el Agente de Pago
3. "Agente Colocador": significa MMG Bank Corporation.
4. "Agente de Pago, Registro y Transferencia o Agente de Pago" significa MMG Bank Corporation
5. "Beneficiarios Principales" significa las personas a favor de quien el Fideicomitente, a través del Fiduciario, deba hacer pagos de conformidad con los términos del Fideicomiso.
6. "Beneficiario Residual": significa el Fideicomitente como beneficiario residual, sólo en la medida en que se hubieren satisfecho, en su totalidad, las Obligaciones Garantizadas
7. "Bolsa de Valores o BVP" significa la Bolsa de Valores de Panamá
8. "Bonos o Bono": significa la Oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos por una suma no mayor a cien millones de dólares (US$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo bajo un programa rotativo en el cual los bonos emitidos y en circulación no podrá exceder la suma antes indicada en un solo momento y cuyo registro de oferta pública ha sido autorizada por la SMV mediante Resolución No SMV 576-19 del 23 de diciembre de 2019
9. "Bonos Individuales": tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II, Literal A, Numeral 18
10. "Bonos Globales" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II, Literal A, Numeral 18.
11. "Bonos Garantizados de la Serie A" significa los bonos de la Serie A de la Emisión incluidas sus sub Series
12. "Calificación de Riesgo del Emisor" es la calificación de riesgo local de AA-.pa otorgada por MOODY'S LOCAL PA CALIFICADORA DE RIESGO, S.A
13. "Cambio Sustancial Adverso" significa cualquier evento, cambio o circunstancia que afecte directamente los activos, pasivos, patrimonio, resultados de operaciones, o condiciones de los negocios del Emisor No se considerará como "Cambio Sustancial Adverso" cualquier cambio, evento o efecto que resulte o surja de (a) cambios en las condiciones políticas (cambio de gobierno) y económicas en general o en la industria en que el Emisor opera, ya sea internacional, nacional, regional o local, (b) huelgas o condiciones adversas en los mercados de capital, incluyendo esas relacionadas al financiamiento de deuda, y/o (c) cualquier acción que específicamente se requiera tomar o que se requiera de consentimiento para tomar, en virtud o de conformidad con los Bonos.
14. "Central de Valores" significa Central Latinoamericana de Valores S A (Latinclear)
15. "Cuenta Fiduciaria de Concentración": tendrá el significado atribuido en el contrato de Fideicomiso de la Serie A
16. "Cuenta Fiduciaria de Indemnización" tendrá el significado atribuido en el contrato de Fideicomiso de la Serie A.
17. "Contratos de Préstamos": tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series

18. "Contrato de Arrendamiento Universidad de Panamá": significa el contrato de arrendamiento número dos mil seis – setenta y dos (2006-72) suscrito entre el Fideicomitente y la Universidad de Panamá de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil seis (2006) y refrendado por la Contraloría General de la República de Panamá el diecinueve (19) de abril de dos mil siete (2007) y sus adendas.
19. "Contratos de Hipoteca de Inmuebles ": tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series y del Fideicomiso de otras Series Senior.
20. "Cuentas Fiduciarias": tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series.
21. "Declaración de Vencimiento Anticipado": tiene el significado atribuido en la Sección II, Literal A, Numeral 36.
22. "Derechos Cedidos": significa los créditos, y créditos adicionales, que le corresponden al Fideicomitente (en concepto de pagos pactados en los contratos de subarrendamiento de las fincas gravadas) cedidos en fideicomiso al Fiduciario de la Serie A, cesiones éstas que el Fideicomitente y el Fiduciario de la Serie A convinieron en documentar mediante los contratos de cesión, así como la compensación que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito entre la Universidad de Panamá y el Fideicomitente, corresponde al Fideicomitente en caso de expropiación del terreno sobre el cual están edificadas la fincas hipotecadas, cedida en fideicomiso al Fiduciario de la Serie A.
23. "Día Hábil": significa cualquier día (que no sea sábado ni domingo, ni día feriado) en el cual los bancos estén abiertos para el público en general en la ciudad de Panamá.
24. "Documentos del Financiamiento": tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series.
25. "Documentos de la Emisión": tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series.
26. "Dólares" o "US$": significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
27. "Emisor": significa PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.
28. "Evento de Vencimiento de los Préstamos": tendrá el significado atribuido en el contrato de Fideicomiso de la Serie A.
29. "Eventos de Incumplimiento": tiene el significado atribuido en la Sección II, Literal A, Numeral 34.
30. "Fecha de Emisión" o "Fecha de Emisión Respectiva": significa la fecha a partir de la cual se empezarán a devengar los intereses para cada una de las Series de los Bonos Corporativos y que será comunicada a la SMV mediante suplemento al Prospecto Informativo al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.
31. "Fecha de Liquidación": significa la fecha en que un Tenedor compra una o más Series de Bonos.
32. "Fecha de Oferta Respectiva": significa la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos Corporativos de cada una de la Series.
33. "Fecha de Vencimiento" significa la fecha de pago de capital del saldo insoluto total de los Bonos de cada una de las Series y que será comunicada a la SMV mediante suplemento al Prospecto Informativo al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.
34. "Fecha de Pago de Interés": significa la fecha en la que el Emisor determine hacer el pago de intereses devengados de cada Serie de Bonos, en el último día de cada Período de Interés, y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el primer Día Hábil siguiente, y que será comunicada a la SMV mediante suplemento al Prospecto Informativo al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.
35. "Fecha de Pago de Capital": significa la(s) fecha(s) en la que el Emisor determine hacer el pago de capital de la Serie de Bonos ya sea mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital mensuales, trimestrales o anuales, en cuyo caso el cronograma de amortización de capital

de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) Respectiva(s).

36. "Fideicomiso": significa el instrumento de fideicomiso de garantía a ser constituido por el Emisor para garantizar una o más Series de Bonos, es decir el Fideicomiso de la Serie A y el Fideicomiso de otras Series Senior

37 "Fideicomiso de la Serie A o Fideicomiso de la Serie A y sus sub Series": significa el instrumento de fideicomiso suscrito el 30 de junio de 2017 y su modificación a través de la escritura pública No 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 30128275 en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, que garantiza la Serie A y sus sub Series

38 "Fideicomiso de otras Series Senior": significa el instrumento de fideicomiso cuya constitución dependerá si el Emisor decide emitir Series Senior garantizadas

39. "Fideicomitente": significa PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S A

40 "Fiduciario": significa el Fiduciario de la Serie A designado THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA) S A , o el Fiduciario de otras Series Senior que el Emisor designe cuando lo estime conveniente.

41 "Fiduciario de la Serie A" significa THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA) S.A , sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de Canadá, habilitada para hacer negocios en la República de Panamá, tal como consta a ficha S E ciento veinticuatro (S.E.124), rollo mil seiscientos veintiocho (1628), imagen ciento cincuenta y siete (157), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá

42 "Ley de Valores" significa el Texto Único del Decreto Ley No 1 de 8 de julio de 1999

43 "Mayoría de Tenedores": significa Tenedores Registrados que representen al menos el 51% del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva Serie.

44 "Mayoría de Tenedores de una Serie" significa los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del total de los Bonos de una Serie(s) en particular emitidas y en circulación de la Emisión

45 "Obligaciones Garantizadas" tendrá el significado que se le atribuye en la sección Propósito del Fideicomiso de la Serie A, literal G, numeral 1.1 , de este Prospecto Informativo

46. "Obligaciones de Hacer": tiene el significado atribuido en la Sección II, Literal A, Numeral 32, literal a

47. "Obligaciones de No Hacer" tiene el significado atribuido en la Sección II, Literal A, Numeral 32, literal b.

48. "Participante": significa la (s) persona (s) que mantiene (n) cuenta (s) con Latinclear

49 "Pago de Capital" significa un solo pago a capital en la Fecha de Vencimiento de los Bonos o amortizaciones iguales a capital ya sea mensuales, trimestrales o anuales, en cuyo caso el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) Respectiva(s)

50 "Pago de Intereses" significa el pago de intereses a ser realizado por el Emisor para cada Serie que podrá ser mensual, trimestral o anual, lo cual se determinará mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés, y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente

51 "Periodo de Cura" tiene el significado atribuido en la Sección II, Literal A, Numeral 35

52 "Periodo de Interés" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión de cada Bono y termina en el Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente, y cada periodo sucesivo que comienza en un Fecha de Pago de Interés y termina en el Fecha de Pago de Interés, inmediatamente siguiente

53. "Período de Gracia". tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II, Literal A, numeral 13.

54. "Persona": significa cualquier persona natural o jurídica, incluyendo asociaciones y fideicomisos.

55. "Precio Inicial de la Oferta". tiene el significado atribuido en la Sección II, Literal A, Numeral 16.

56. "Programa Rotativo". significa el programa rotativo de los Bonos cuyo plazo de vigencia no podrá exceder de diez (10) años.

57. "Prospecto Informativo": significa el prospecto informativo preparado por el Emisor en relación con la emisión de los Bonos registrado en la SMV, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.

58. "Registro de Tenedores". significa el registro de los Bonos llevado por el Agente de Pago en sus oficinas principales.

59. "Serie" o "Series". tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II, Literal A, numeral 7.

60. "Serie A" o "Serie A y sus sub Series": significa una de las Series Senior de la Emisión denominada la Serie A y sus sub Series.

61. "Series Senior". significa la Serie A y sus sub Series y las otras Series Senior adicionales, que podrá ser emitidas de manera rotativa, cuyos términos y condiciones serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado en la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo.

62. "Series Subordinadas". significa las Series Subordinadas que serán emitidas de manera rotativa, cuyos términos y condiciones respecto de la subordinación, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado en la Fecha de Oferta Respectiva de cada uno de dichos Bonos Subordinados.

63. "SMV" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.

64. "Tasa de Interés". tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II, Literal A, numeral 12.

65. "Tenedor Indirecto". significa el inversionista, en relación con aquellos Bonos inmovilizados comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y que como tal, adquiere derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999.

66. "Tenedor o Tenedores". significa todo Tenedor de los Bonos ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

67. "Tenedor Registrado". significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).

ANEXO C
Calificación de Riesgo

MOODY'S LOCAL | Panamá

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
02 de diciembre de 2019

Nuevo

CALIFICACIÓN*

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	AA- pa

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

Ana Lorena Carrizo
VP – Senior Analyst / Manager
ana.carrizo@moodys.com

Linda Tapia
Analyst
linda.tapia@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Resumen

Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. (en adelante, Moody's Local PA) otorga la categoria AA- pa a la Serie A Senior de Bonos Corporativos de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (en adelante, el Emisor o Parque Sur), la misma que se emitirá bajo un Programa Rotativo de Bonos Senior y Bonos Subordinados, de hasta US$100.0 millones.

La calificación otorgada se sustenta en la estable generación de flujos del Emisor proveniente del subarrendamiento de galeras de almacenaje a empresas multinacionales y de gran prestigio local, lo cual se evidencia en el aumento sostenido del EBITDA y Flujo de Caja Operativo (FCO), brindándole una adecuada cobertura de los gastos financieros y del Servicio de Deuda (parte corriente de la deuda de largo plazo + gastos financieros). La calificación también considera los adecuados niveles de endeudamiento que mantiene el Emisor, evidenciado en la baja Palanca Contable (pasivo / patrimonio) y la consistente mejora en la Palanca Financiera (deuda financiera total / EBITDA LTM), los cuales, de acuerdo con las proyecciones recibidas, se espera continúen manteniendo la tendencia decreciente, considerando que la Serie A calificada será utilizada para reemplazar deuda financiera existente y mantiene un cronograma de amortización parcial a lo largo de su vigencia. La calificación igualmente recoge el respaldo que le brinda la estructura misma de la Serie A Garantizada, la cual contempla la cesión de bienes inmuebles custodiados por el Fideicomiso de Garantía, así como la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que reciben de los subarrendatarios del Emisor, los cuales son depositados mensualmente en una Cuenta de Concentración de manera que puedan ser administrados por el Fideicomiso para el pago del Servicio de Deuda. Adicionalmente, la Serie A de Bonos Garantizados cuenta con la garantía de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles incorporados en el Fideicomiso de Garantía, las cuales deben cubrir en todo momento una suma no menor al 100% de las obligaciones garantizadas y 80% en el caso del valor de reposición de los activos. La calificación también contempla el establecimiento de un *Loan To Value* (LTV) máximo de 70% que deberá mantener el valor de los bienes inmuebles (mejoras a la propiedad arrendada) cedidos al Fideicomiso de Garantía sobre el saldo en circulación de los Bonos Garantizados, al igual que la Cobertura de Servicio de Deuda que deberá 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 y, considerando que la emisión de la Series A de Bonos Corporativos Garantizados no contempla deuda incremental, se espera que las coberturas se mantengan. Aporta igualmente el hecho de que la ocupación de los inmuebles se situé en 97% al corte de análisis.

No obstante lo anterior, a la fecha limita al Emisor contar con una mayor calificación el descalce existente entre los vencimientos de los contratos de alquiler y la deuda a ser emitida a través de la Serie A Senior de Bonos Corporativos, toda vez que en los próximos cinco años estarán venciendo 29 contratos que representan el 54.08% de sus ingresos, a lo cual se suma la alta concentración que mantiene en sus principales clientes, donde los cinco principales representan el 48% de los ingresos. Con relación al descalce entre plazo de la emisión y el vencimiento de parte de los contratos de alquiler, se debe señalar que el Emisor busca mitigar este riesgo a través de gestiones previas de renovación, las mismas que se llevan a cabo entre seis meses a un año antes del vencimiento. De igual manera, la estructura de amortización de la Serie A (amortizaciones mensuales de US$225.4 mil, con cuota *balloon* al final) mitiga en parte dicho riesgo, toda vez que el principal del Bono será menor al monto emitido al momento de producirse el descalce.

Se ponderó igualmente 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 Inrnobiliaria, la cual es regulada por la Ley 23-2015, contando con una política de dividendos y un Director Independiente; asimismo, Parque Sur -como subsidiaria de Prima- tiene como política interna la distribución del 90% de sus utilidades.

Respecto a los indicadores financieros de Parque Sur, se ponderó igualmente los bajos indicadores de liquidez que registra, lo cual recoge la fuerte concentración de sus activos en el largo plazo y los pagos de dividendos equivalentes al 90% de la utilidad neta fiscal del periodo que está obligado a realizar para cumplir con la normativa de la Dirección General de Ingresos (DGI), en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria.

Moody's Local continuará monitoreando de la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones del Emisor, así como el cumplimiento de los resguardos financieros, de tal manera que la categoría asignada se mantenga acorde con el nivel de riesgo de los instrumentos calificados.

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, pudiendo llevar al incumplimiento del resguardo de cobertura del Servicio de Deuda.
- Pérdida de valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso (mejoras a la propiedad arrendada, dado que el terreno es alquilado a la Universidad por medio de concesión) que afecten la cobertura del saldo de los Bonos Corporativos Senior.
- Incumplimiento de las proyecciones remitidas por el Emisor, incluyendo la toma de nueva deuda que estrese sus indicadores de solvencia.
- Modificación de los términos y condiciones pactados en los Contratos de Emisión de la Serie A que terminen afectando el grupo de mejoradores de la estructura (respaldo de garantías y resguardos financieros).
- Incumplimiento de los resguardos financieros y compromisos contractuales establecidos en el Prospecto.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- Ninguna

Indicadores Clave

Tabla 1

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

	Jun-19 LTM	Dic-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Activos (US$/Miles)	181,244	181,045	183,117	183,196	125,354
Ingresos totales (US$/Miles)	16,639	16,488	15,628	13,321	10,120
EBITDA (US$/Miles)	16,154	16,186	14,684	12,184	8,736
Deuda Financiera / EBITDA	2.665x	2.75x	3.31x	4.42x	7.01x
EBITDA / Gastos Financieros	4.89x	4.97x	4.49x	3.72x	2.52x
FCO / Servicio de la Deuda	2.14x	2.15x	1.21x	1.20x	1.11x

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

Tabla 2
THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A. (FIDUCIARIO)

	Jun-19 LTM	Dic-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Activos (US$ Miles)	N/D	11,670	11,684	11,690	12,433
Utilidad Neta (US$ Miles)	N/D	-25	28	-482	-1,628
ROAA	N/D	-0.11%	0.12%	-2.00%	-13.09%
ROAE	N/D	-0.11%	0.12%	-2.05%	-13.56%

Fuente: Scotiabank / *Elaboración: Moody's Local PA*

Tabla 3
Resguardos de las Series Garantizadas*

	Jun-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%**	23.46%	24.23%	29.59%	40.19%	61.85%
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x***	1.17x	2.35x	1.80x	1.58x	1.18x

* La Serie A de Bonos Garantizados mantendrán los mismos resguardos que mantiene el préstamo a mediano plazo vigente con Scotiabank. Los indicadores se miden semestralmente
** Saldo de Bonos Garantizados / Valor de mercado de las garantías hipotecadas
*** Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda. La Ganancia Operativa Neta incluye gastos recurrentes y no recurrentes
Fuente: Parque Industrial Sur / *Elaboración: Moody's Local PA*

Generalidades

Descripción de la Estructura

A la fecha del presente informe, Parque Sur se encuentra en proceso de registrar un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US$100.0 millones, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series que podrán ser Senior o Subordinadas, con plazos de hasta 10 años. Resulta positivo dentro de la estructura la existencia de un Fideicomiso de Garantía administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. que custodia todos los bienes hipotecados para beneficio de los tenedores de los Bonos en caso de que exista algún tipo de incumplimiento por parte del Emisor. 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. Para mayor detalle sobre la estructura, consultar Anexo III.

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 inmobiliarias 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 la fecha del presente informe, Parque Sur cuenta 48 arrendatarios, entre los que destacan compañías multinacionales como DHL, Nestlé, Yobel, Kimberly Clark, Crowley, Logitech, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Dicarina, Supermercados Xtra, Importadora Maduro, Industrias Panamá Boston, Elmec, Grupo Silaba, entre otras. El promedio de ocupación, al 30 de junio de 2019, es de 97.24%. Al medir la concentración al mismo corte, se tienen que dos de los clientes de Parque Sur concentran el 25% de sus ingresos.

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 2007. 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) sobre la suma que el arrendatario invierta en la construcción de infraestructuras sobre el área

arrendada por medio de 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$17,609.54. El canon mensual se incrementa cada tres años, hasta un máximo de 2%.

El parque logístico es administrado y operado por Hines Property Management, la cual es una compañía de origen estadounidense que se especializa 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 – The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.
La estructura de las emisiones de Series Bajo el Programa de Bonos Corporativos Garantizados involucra a The Bank of Nova Scotia (Panamá), 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
Los Estados Financieros Interinos de Parque Sur, al 30 de junio de 2019, señalan tres litigios de los cuales, a la fecha del presente informe, dos se encuentran archivados o cerrados. El primero estuvo relacionado con un proceso de investigación patrimonial por el contrato de arrendamiento entre la Universidad de Panamá y Parque Sur. De acuerdo con lo señalado por los abogados de Parque Sur, Morgan & Morgan, el mismo se cerró y archivó luego de que, el 11 de julio de 2019, se negara el recurso de reconsideración presentado por el fiscal de cuentas contra Auto N° 65-2019 del 11 de marzo de 2019. El segundo litigio se encuentra archivado y estuvo relacionado a una demanda contencioso-administrativa de nulidad sobre el Contrato de Arrendamiento N° 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Sur. De acuerdo con lo indicado en las notas de los Estados Financieros de Parque Sur al 30 de junio de 2019, mediante Resolución de fecha 21 de junio de 2018 emitida por la Sala Tercera de la Corte, se revocó la resolución judicial que admitía la demanda y, en su defecto, se declaró la no admisión de esta con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad. Finalmente, el tercer litigio hace mención a sumatorias en averiguación por la supuesta comisión de delito contra la administración pública, en perjuicio de la Universidad de Panamá. Sobre este caso, de acuerdo con lo señalado por Morgan & Morgan, mediante Auto N° 7 del 2 de septiembre de 2019, el juez declaró Sobreseimiento Provisional y, a la fecha de este análisis, se encuentra en el Segundo Tribunal Superior para resolver la apelación presentada por los abogados de Parque Sur contra el Auto de Sobreseimiento Provisional, toda vez que se busca que se decrete el Sobreseimiento Definitivo.

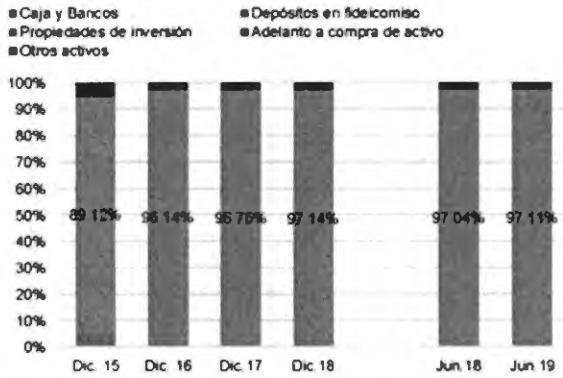
Análisis Financiero del Deudor – Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Activos y Liquidez
AJUSTE EN ACTIVOS POR LA DEVALUACION DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION. BAJOS NIVELES DE LIQUIDEZ POR LA NATURALEZA MISMA DEL NEGOCIO.
Al cierre fiscal 31 de diciembre de 2018, los activos de Parque Sur disminuyeron en 1.13% con respecto al 2017 debido a menores saldos en propiedades de inversión y la reducción en los saldos mantenidos en fondos en fideicomiso. La reducción en el rubro de propiedades de inversión -que representa el 97.11% de los activos (ver gráfico 1)- se sustenta en el efecto neto de la disminución de US$1.8 millones en el valor de las propiedades, y la incorporación de locales comerciales por US$0.4 millones. La disminución en el valor de las propiedades obedece a un ajuste por depreciación realizado por la compañía encargada del avalúo Inversiones Panamá Florida. Cabe señalar que las propiedades de inversión incorporan 24 propiedades, de las cuales 23 están cedidas en garantía al Fideicomiso de Garantía que ampara las Emisiones de Bonos Corporativos Garantizados. La disminución en fondos en fideicomiso obedece al pago de dividendos, los cuales, a partir de este año, se están realizando de manera mensual. Dada la naturaleza de la empresa, registrada como subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria ante la DGI, debe repartir en dividendos el 90% de las utilidades. Al semestre terminado en junio de 2019, los activos disminuyeron en 0.86% respecto al mismo periodo de 2018, nuevamente por la reducción (-0.64%) en el valor de las propiedades de inversión.

Según se muestra en el Gráfico 2, Parque Sur reporta un bajo índice de liquidez que se refleja en un déficit capital de trabajo producto de la naturaleza de las empresas de sociedades de inversión inmobiliaria, dado que la gran mayoría de los activos son a largo plazo, compuestos por propiedades de inversión.

Gráfico 1

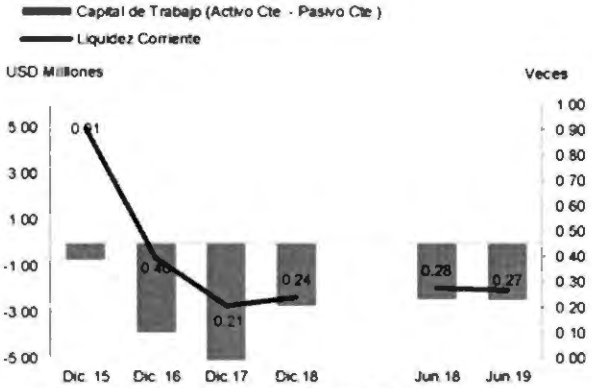
Evolución de la Estructura de Activos



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

Gráfico 2

Indicadores de liquidez



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

Estructura Financiera y Solvencia

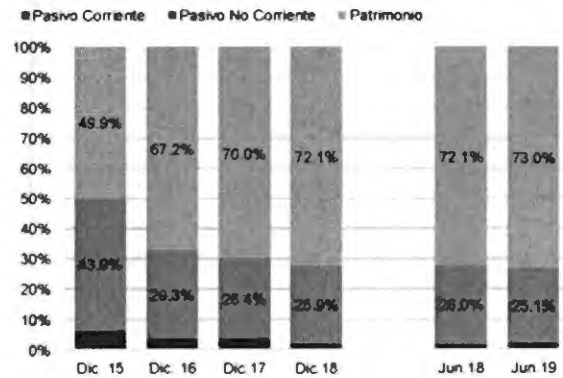
DISMINUCION EN PASIVOS PERMITE MEJORAR LA PALANCA FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos de Parque Sur disminuyeron en 8.30% producto de la amortización de la deuda a mediano plazo que mantenía con Scotiabank para financiar la construcción del proyecto de galeras. Al 30 de junio de 2019, se observa la misma tendencia al disminuir los pasivos en 3.83%, en línea con la amortización de la deuda financiera. La deuda financiera se compone del financiamiento a mediano plazo otorgado por Scotiabank con un saldo de US$38.0 millones y por la Serie A de Bonos Corporativos No Garantizados emitidos bajo un Programa de US$50 millones, con un saldo de US$4.9 millones. Esta Serie, no calificada por Moody's Local PA, fue adquirida por su accionista Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria y tiene una estructura de pago *bullet* al vencimiento en el 2039. Por otro lado, el Emisor se encuentra en proceso de registrar un nuevo Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta por US$100.0 millones, dentro del cual emitirá la Serie A, con calificación AA-.pa por Moody's Local PA, hasta por US$36.96 millones, recursos que serán utilizados en su totalidad para cancelar el remanente de la deuda con Scotiabank.

El patrimonio de Parque Sur ha mostrado una importante participación dentro del balance, logrando alcanzar US$130.6 millones con una participación de 72.1% sobre el total de los activos al 31 de diciembre de 2018. Es de señalar que el patrimonio se encuentra conformado principalmente por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. Asimismo, al cierre del ejercicio 2018, el patrimonio muestra un aumento de US$2.5 millones (+2.06%) sustentado en la retención parcial de las utilidades del periodo. Parque Sur, en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria, está obligado por regulación a distribuir anualmente no menos del 90% de las utilidades netas fiscales del periodo. Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor pagó dividendos a su accionista Prima por US$8.6 millones. Al 30 de junio de 2019, el Emisor ha distribuido dividendos por US$4.7 millones. El bajo nivel de endeudamiento respecto del patrimonio permite que el Emisor registre una baja Palanca Contable (pasivo / patrimonio), la misma que, al 30 de junio de 2019, se sitúa en 0.37x. De igual manera, la Palanca Financiera (deuda financiera total / EBITDA LTM), muestra una consistente mejora al ubicarse en 2.66x, lo que recoge la disminución de la deuda y la mayor generación de EBITDA del Emisor.

Gráfico 3

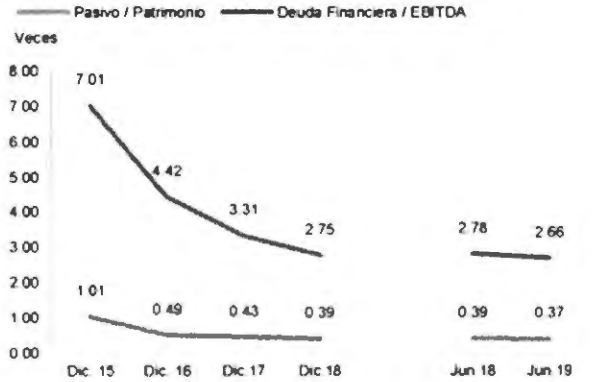
Evolución de la Estructura de Fondeo



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

Gráfico 4

Evolución de los Indicadores de Apalancamiento



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

Rentabilidad y Eficiencia

INGRESOS CRECIENTES POR AUMENTOS ANUALES Y PENALIDADES. CONCENTRACIÓN EN PRINCIAPLES LOCATARIOS.

Los ingresos de Parque sur se encuentran conformados principalmente por las rentas que cobra a sus locatarios por el alquiler de galeras y, en menor escala, por el alquiler de terrenos, ductos y estacionamientos a los locatarios de las galeras. Todos los contratos de alquiler se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantías que a la fecha se encuentra garantizando el préstamo a largo plazo otorgado por Scotiabank y, próximamente, a los tenedores de la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados, una vez se realice la emisión y se amortice el préstamo señalado anteriormente. Los contratos cedidos tienen duraciones que oscilan entre dos y 15 años, contando con cláusulas de aumento anual y penalidades por terminación anticipada. En algunos casos, no se permite la terminación anticipada del contrato y la renovación de estos se negocia hasta un año antes del vencimiento, lo cual brinda a Parque Sur tiempo para conseguir un nuevo locatario en el caso de que el mismo decida no renovar el contrato. Según se observa en el Gráfico 5, al 31 de diciembre de 2018, los ingresos de Parque Sur reportaron un aumento interanual de 5.51%. Durante el ejercicio 2018, cinco contratos de alquiler fueron reemplazados por nuevos locatarios y se incorporaron los alquileres de dos locales comerciales.

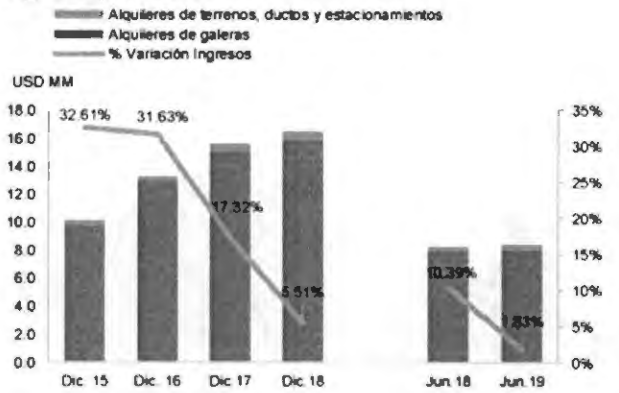
En promedio, cerca del 58% de los ingresos totales corresponden a las rentas de cinco de los 15 edificios que componen el complejo. Se identifica, además, concentración en los ingresos que generan los principales arrendatarios. Según se observa en el Gráfico 6, el 66% de los ingresos totales de Parque Sur se distribuyen en las rentas que generan los 10 mayores inquilinos, mientras que los cinco principales arrendatarios representan cerca del 48%. La concentración en inquilinos se mitiga en parte por la calidad y bajo perfil de riesgo que ostentan sus principales clientes, los cuales están conformados por empresas de renombre local e internacional pertenecientes a los sectores de logística, almacenaje y distribución de productos.

Durante el ejercicio fiscal 2018, se observó una disminución de 20.75% en los gastos de administración, asociado principalmente a honorarios legales relacionados a la constitución del Fideicomiso de Garantía para mejorar las condiciones del préstamo a largo plazo otorgado por Scotiabank y comisiones pagadas a los *brókers* por nuevos contratos de alquiler, al igual que un aumento de 11.08% en otros ingresos, relacionado a cuotas de mantenimiento y penalidades cobradas a locatarios por la terminación anticipada del contrato de alquiler, lo cual fue contrarrestado por una disminución de US$1.8 millones en el valor de las propiedades de inversión, atribuida a la depreciación aplicada por los auditores al valor del avalúo de las propiedades.

Al 30 de junio de 2019, pese a un aumento de 1.83% en los ingresos de alquiler producto del incremento contractual en los cánones de arrendamiento, Parque Sur reporta una disminución de 1.21% en la utilidad neta, como resultado del efecto combinado de un aumento de 9.87% en los gastos administrativos (principalmente reparaciones & mantenimiento y aseo & limpieza), una disminución de 10.47% en otros ingresos (especialmente penalidades por terminación anticipada de contrato) y un aumento de 3.05% en gastos financieros, producto de mayores saldos mantenidos en sobregiro durante el periodo.

Gráfico 5

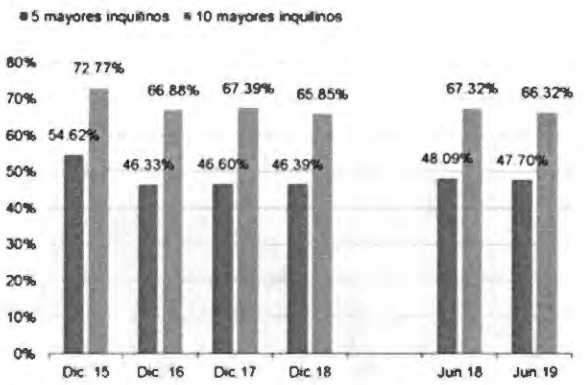
Ingresos por Rubro



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

Gráfico 6

Concentración Inquilinos



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

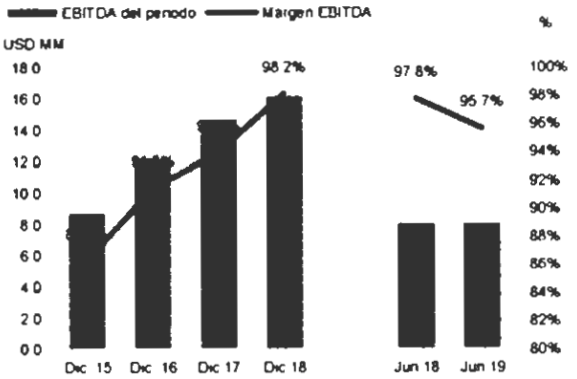
Generación y Capacidad de Pago

ADECUADA COBERTURA DEL SERVICIO DE DEUDA CON EL EBITDA Y EL FLUJO DE CAJA OPERATIVO

Al 30 de junio de 2019, el margen EBITDA se ajusta ligeramente como resultado de un aumento en los gastos administrativos y una disminución en los otros ingresos. El Flujo de Caja Operativo (FCO), al igual que el EBITDA, muestra tendencia creciente. Según se observa en el Gráfico 8, tanto el EBITDA como el FCO cubren adecuadamente los gastos financieros y el Servicio de Deuda del Emisor.

Gráfico 7

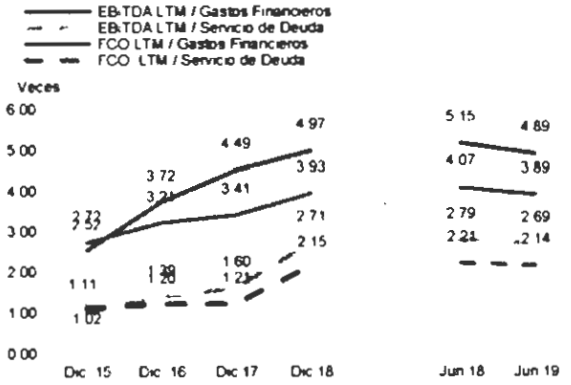
Evolución del EBITDA (US$/ MM) y Margen EBITDA (%)



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

Gráfico 8

Evolución de los Indicadores de Cobertura



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

PARQUE INDUSTRIAL CORPORATIVO SUR, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Jun-19	Dic-18	Jun-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
TOTAL ACTIVO	**181,244**	**181,045**	**182,808**	**183,117**	**183,196**	**125,354**
Efectivo y Depósitos en Bancos	570	361	674	1,169	2,278	6,094
Cuentas por Cobrar, Netas	86	100	48	51	27	139
Gastos Pagados por Adelantado	100	193	90	6	121	500
Activo Corriente	**904**	**856**	**930**	**1,379**	**2,536**	**7,080**
Propiedades de Inversión	175,881	175,616	177,016	176,935	173,773	96,540
Acuerdos y Convenios por Cobrar	4,191	4,278	4,370	4,423	4,356	4,509
Activo No Corriente	**180,340**	**180,189**	**181,878**	**181,738**	**180,660**	**118,274**
TOTAL PASIVO	**48,968**	**50,454**	50,918	**55,020**	**60,043**	**62,858**
Préstamos Bancarios de Corto Plazo y Sobregiro	55	369	53	213	0	2,270
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	2,705	2,705	2,705	5,910	5,487	5,063
Pasivo Corriente	**3,401**	**3,576**	**3,380**	**6,687**	**6,409**	**7,815**
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	35,264	36,518	38,112	37,567	43,478	48,964
Bonos Corporativos	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946
Cuentas por Pagar Relacionadas	3,831	3,830	2,840	3,740	0	0
Pasivo No Corriente	**45,567**	**46,877**	**47,538**	**48,333**	**53,634**	**55,043**
TOTAL PATRIMONIO NETO	**132,276**	**130,591**	**131,890**	**128,097**	**123,153**	**62,496**
Capital Social	10	10	10	10	10	10
Utilidades Acumuladas	132,266	130,581	**131,870**	128,087	123,143	62,486

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Jun-19	Dic-18	Jun-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Ingresos totales	8,404	16,488	8,253	15,628	13,321	10,120
Costos de Servicios	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Margen Bruto	**8,404**	**16,488**	**8,253**	**15,628**	**13,321**	**10,120**
Gastos Generales y Administrativos	(1,160)	(2,058)	(1,068)	(2,528)	(2,644)	(2,479)
Otros Ingresos	768	1,702	858	1,532	1,461	1,056
Utilidad Operativa	**8,012**	**16,133**	**8,044**	**14,632**	**12,138**	**8,697**
Gastos Financieros	(1,599)	(3,258)	(1,551)	(3,269)	(3,275)	(3,460)
Cambio en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	(1,762)	0	(331)	56,712	0
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	**6,415**	**11,115**	**6,494**	**11,034**	**65,584**	**5,536**
Impuesto a la Renta, Neto	(0)	(0)	(0)	(0)	(92)	4,776
Utilidad Neta	**6,415**	**11,115**	**6,494**	**11,034**	**65,457**	**10,154**

INDICADORES FINANCIEROS	Jun-19	Dic-18	Jun-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.37x	0.39x	0.39x	0.43x	0.49x	1.01x
Deuda Financiera / Pasivo	0.88x	0.88x	0.90x	0.88x	0.90x	0.97x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.32x	0.34x	0.35x	0.38x	0.44x	0.98x
Pasivo / Activo	0.27x	0.28x	0.28x	0.30x	0.33x	0.50x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.07x	0.07x	0.07x	0.12x	0.11x	0.12x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.93x	0.93x	0.93x	0.88x	0.89x	0.88x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	2.95x	3.08x	3.25x	3.70x	5.04x	8.14x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.27x	0.24x	0.28x	0.21x	0.40x	0.91x
Prueba Ácida[1]	0.23x	0.16x	0.24x	0.20x	0.38x	0.83x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.17x	0.10x	0.20x	0.17x	0.36x	0.78x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US$ Miles)	(2,497)	(2,720)	(2,450)	(5,308)	(3,873)	(735)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	12.56%	11. 22%	11.68%	14.84%	18.29%	24.50%
Gastos Financieros / Ingresos	19.02%	19.76%	18.80%	20.92%	24.58%	34.19%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Margen Operativo	95.34%	97.84%	97.46%	93.63%	91.12%	85.94%
Margen Neto	76.34%	67.41%	78.68%	70.61%	491.65%	101.90%
ROAA (LTM)	6.06%	6.10%	4.57%	6.02%	42.45%	8.49%
ROAE (LTM)	8.36%	8.59%	6.42%	8.78%	70.55%	17.91%
GENERACIÓN						
FCO (US$ Miles)	6,771	12,792	6,702	11,131	10,516	9,422
FCO anualizado (US$ Miles)	12,861	12,792	13,022	11,131	10,516	9,422
EBITDA (US$ Miles)	8,039	16,186	8,070	14,684	12,184	8,736
EBITDA LTM (US$ Miles)	16,154	16,186	16,470	14,684	12,184	8,736
Margen EBITDA	95.65%	98.16%	97.78%	93.96%	91.47%	86.32%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	4.89x	4.97x	5.15x	4.49x	3.72x	2.52x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	2.69x	2.71x	2.79x	1.60x	1.39x	1.02x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	3.89x	3.93x	4.07x	3.41x	3.21x	2.72x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	2.14x	2.15x	2.21x	1.21x	1.20x	1.11x

*Indicadores anualizados

[1]Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Parque Industrial Corporativo Sur, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior	Calificación Actual (con información al 30 06 19)	Definición de Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US$100 0 millones) Bonos Corporativos (Serie A Senior)	---	*(nueva)* AA-.pa	Refleja muy alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. Las diferencias entre esta calificación y la inmediata superior son mínimas

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 96 millones
Monto en Circulación al 30 de junio de 2019	--
Plazo	5 años
Tasa de Interés	L1M + 3 15% mínimo 4 0%
Fecha de Colocación	Por emitir
Periodo de Gracia	Ninguno
Pago de Capital	Mensual por US$225,419 77 y un último pago por el saldo insoluto a la fecha de vencimiento
Redención anticipada	En cualquier momento, total o parcialmente
Uso de los fondos	Refinanciamiento de obligaciones del Emisor, financiamiento de necesidades de capital de trabajo o inversiones en 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 sub arrendamiento 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	Relación deuda a Valor (LTV) de las garantías hipotecadas máxima de 70% Cobertura de servicio de deuda (Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda) mínima de 1 30x
Fiduciario	The Bank of Nova Scotia (Panamá), S A

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

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

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

RIESGO DE DISMINUCIÓN GENERAL DE PRECIOS DE ALQUILER DE LAS PROPIEDADES
Una disminución importante de los precios de alquiler de las propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión

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

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

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

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

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

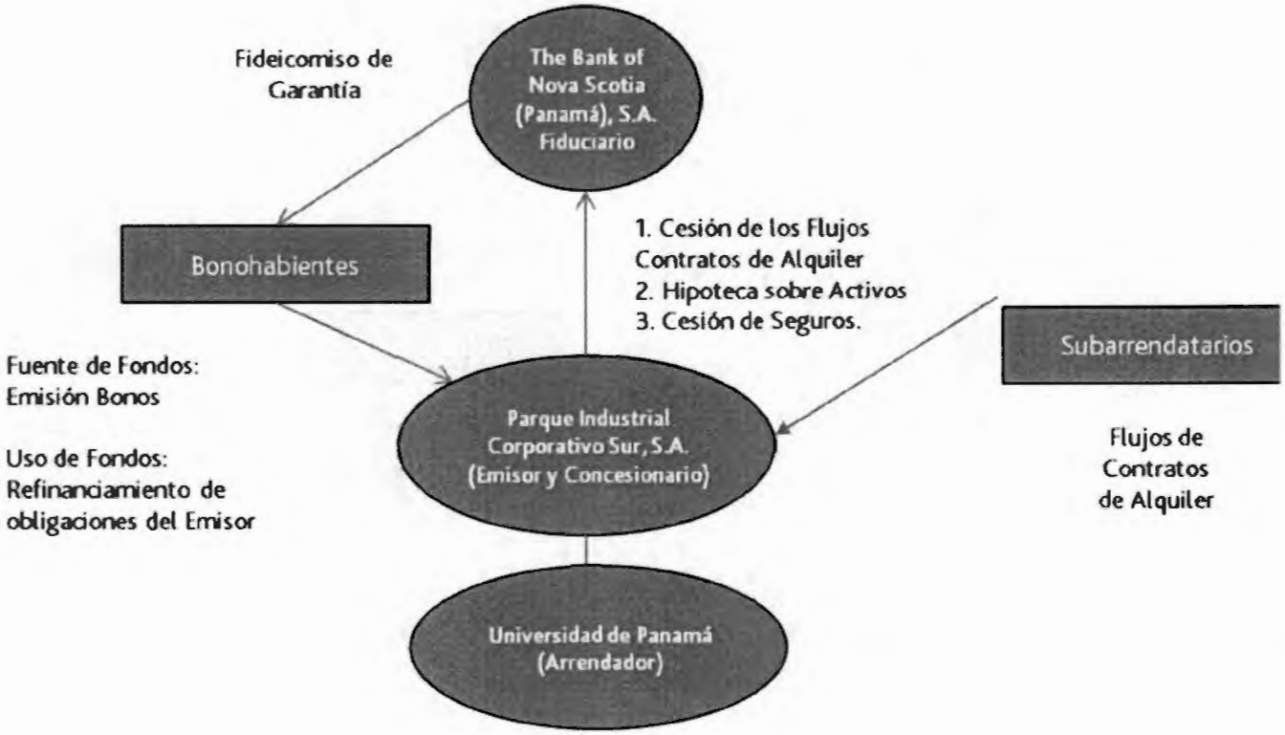
RIESGO DE DESASTRE NATURAL
La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos

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.
otros proyectos actuales y futuros de galeras

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 sub-arrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A, iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados. Mecanismo de Asignación de Flujos

La estructura de emisión constituyó las siguientes cuentas para atender el pago de las obligaciones señaladas. Cuenta de Concentración, y Cuenta Fiduciaria de indemnización, esta última que se usará únicamente para depositar fondos recibidos de las aseguradoras de las pólizas de seguro de los bienes hipotecados. Los fondos que ingresen a esta cuenta serán utilizados para: i) reinvertir en la reconstrucción de los

activos afectados ii) mantener a manera de reserva para que sean usados para cubrir servicio de deuda futuro iii) realizar redenciones parciales o totales anticipadas o amortizaciones a capital de la Serie A de Bonos Garantizados y/o abonar capital del saldo adeudado a obligación financiera mantenida con Scotiabank. Una vez que los flujos recaudados producto del alquiler de propiedades por parte de los Fideicomitentes Garantes son transferidos a la Cuenta de Concentración, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de capital e intereses de las Series de Bonos Corporativos garantizados y ii) traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulización:



Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (http://www.moodyslocal.com) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015, 2016, 2017 y 2018, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2018 y 2019 de Parque Industrial Corporativo Sur, S.A. Moody's Local PA 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 PA 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.

El presente Informe de Calificación es de uso privado y no podrá ser revelado a terceros por parte del Emisor sin el consentimiento y sin la autorización de Moody's Local. A pesar de lo indicado, si el Emisor revela la calificación asignada dará lugar al incumplimiento del Contrato y Moody's Local automáticamente no tendrá ninguna responsabilidad que pueda surgir como consecuencia del conocimiento público de la calificación que pueda realizar el Emisor y deberá indemnizar a Moody's Local por cualquier daño que pueda sufrir como consecuencia de ello. Es importante señalar que Moody's Local PA no ha tenido acceso al Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta US$100 millones ni al Suplemento final de la Serie A calificada, producto de lo cual cualquier cambio en la documentación preliminar evaluada podría conllevar a una modificación en la calificación de riesgo asignada.

© 2019 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 INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. 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 CALIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S 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. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS 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 DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA IRRESPONSABLE E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES 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 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, RECOPILADA, 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.
LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S 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 o en la elaboración de las publicaciones de 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 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 pero 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 pero 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, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS 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 2.700.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - 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, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los JPY125.000 y los JPY250.000.000, aproximadamente.
Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.

MOODY'S
LOCAL