

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCION No. SMV 380 -20
(de 27 de agosto de 2020)

La Superintendencia del Mercado de Valores, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye al Superintendente del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que mediante la Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016, la Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar indefinidamente a la titular de la Dirección de Emisores o a quien la supla en su ausencia, resolver las solicitudes de modificación a términos y condiciones de valores registrados;

Que mediante el Acuerdo No.3-2020 de 20 de marzo de 2020, se establecen las medidas especiales y temporales para el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de la oferta publicada de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siendo subrogado por el Acuerdo No.7-2020 de 21 de mayo de 2020, el cual adopta el procedimiento para el registro abreviado de las modificaciones de términos y condiciones de la oferta pública de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siendo este modificado mediante el Acuerdo No.8-2020 de 4 de agosto de 2020;

Que el emisor **Los Castillos Real Estate, Inc.**, sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá bajo el Folio No.586260; se le autorizó mediante Resolución CNV No.353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada en ciertos términos mediante Resoluciones CNV No.109-09 de 21 de abril de 2009 y SMV No. 222-16 de 12 de abril de 2016, el registro de Bonos Corporativos hasta por un monto de Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00);

Que el 6 de julio de 2020, el emisor **Los Castillos Real Estate, Inc.**, presentó a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa, Comunicado de Hecho de Importancia en atención a lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo No.7-2020, mismo que fuera objeto de observaciones que fueron comunicadas al solicitante mediante correos electrónicos del 7 de julio de 2020, por lo que el emisor presentó respuestas parciales el 8 del mismo mes, por lo que se enviaron reiteraciones el 13 de julio, siendo atendidas de forma satisfactoria el 17 de julio de 2020, fecha en que se le dio el correspondiente Visto Bueno y el emisor realizó la correspondiente publicación del Comunicado de Hecho de Importancia mediante la plataforma SERI;

Que el 26 de agosto de 2020 **Los Castillos Real Estate, Inc.**, presentó solicitud completa ante la Superintendencia del Mercado de Valores del registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos hasta por un monto de Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00), autorizados para oferta pública mediante Resolución CNV No.353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada en ciertos términos mediante Resoluciones CNV No.109-09 de 21 de abril de 2009 y SMV No. 222-16 de 12 de abril de 2016, misma que fuera presentada a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa;

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos Corporativos antes indicados, de la sociedad **Los Castillos Real Estate, Inc.**, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Términos y Condiciones Originales	Términos y Condiciones a Modificar
Pago de Capital	El pago a capital de los Bonos se realizará mediante abonos mensuales en cada Día de Pago (17 de cada mes) y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento en base al siguiente cuadro:	Se adiciona al texto original lo siguiente: Desde la fecha en que la respectiva resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, aprobando las modificaciones a los términos y condiciones aquí establecidos, surta sus efectos, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2021 o hasta una fecha anterior que sea determinada por el Emisor y notificada a los Tenedores Registrados de los Bonos

Periodo	Pago Anual %	Pago Anual US\$	Pagos Mensuales
Año 1	4.42%	\$1.103.799.64	Ver Cuadro
Año 2	4.66%	\$1.166.062.62	\$97.171.88
Año 3	4.91%	\$1.231.637.71	\$102.653.14
Año 4	5.21%	\$1.301.323.04	\$108.443.59
Año 5	5.50%	\$1.374.727.89	\$114.560.66
Año 6	5.81%	\$1.452.273.35	\$121.022.78
Año 7	6.14%	\$1.534.192.98	\$127.849.42
Año 8	6.48%	\$1.620.733.53	\$135.061.13
Año 9	6.85%	\$1.712.155.64	\$142.679.64
Año 10	7.24%	\$1.808.734.67	\$150.727.89
Año 11	7.64%	\$1.910.761.53	\$159.230.13
Año 12	8.07%	\$2.018.543.50	\$168.211.96
Año 13	8.53%	\$2.132.403.22	\$177.760.43
Año 14	9.01%	\$2.252.689.63	\$187.724.14
Año 15	9.52%	\$2.379.759.04	\$198.313.25
Total	100.00%	\$25.000.000.00	

Año 1	Pago Mensual
Mes 1 a Mes 6	\$67.798.03
Mes 7 a Mes 12	\$116.168.56
Total	\$1.103.799.64

Los pagos a capital serán distribuidos pro-rata entre los Bonos emitidos y en circulación. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará al Tenedor Registrado de Bono el valor nominal de dicho Bono, en Dólares de conformidad con los mismos procedimientos establecidos en la sección III.A.5

(denominado el "Periodo de Pagos Condicionales"), el Emisor estará obligado a pagar capital de los Bonos emitidos y en circulación mediante pagos mensuales en cada Día de Pago, únicamente en la medida que existan fondos suficientes en cada mes, provenientes de los Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, luego de restar el Monto Mínimo (según se define en el siguiente párrafo).

Cualquier pago mensual a capital que se realice durante el Periodo de Pagos Condicionales, deberá ser de fondos provenientes de los Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, luego de descontar, en cada mes, respectivamente, un monto mínimo por la suma de Ciento Dos Mil Dólares (US\$102,000.00) (en adelante el "Monto Mínimo") destinado para pagar (i) los intereses de los Bonos en el mes respectivo, y (ii) gastos operativos del Emisor. En ningún caso, el Monto Mínimo o cualquier porción de éste, que permanezca reservado o retenido en la Cuenta de Concentración, podrá computarse, ni utilizarse para pagos de capital durante el Periodo de Pagos Condicionales.

En el último día hábil del Periodo de Pagos Condicionales, el Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, verificará y comparará los pagos a capital realizados, en cada mes, durante el Periodo de Pagos Condicionales, contra aquellos establecidos en el cronograma de pagos de los Bonos establecido en la Sección III (A) (7), y la diferencia que resulte, según sea el caso, se descontará de o se pagará con, el último pago a capital en la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

En virtud de lo anterior, la falta de pago de uno o más de los abonos a capital conforme al cronograma de pago, en un Día de Pago, durante el Periodo de Pagos Condicionales, no constituirá un evento de incumplimiento automático que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.

El Emisor podrá, mediante un comunicado de hecho de importancia, dar por terminado anticipadamente el Periodo de Pagos Condicionales, en cuyo caso, las modificaciones temporales y transitorias aprobadas durante el Periodo de Pagos Condicionales cesarán de aplicar, y las condiciones originales de los Bonos se reanudarán y aplicarán íntegramente desde la fecha que se indique en el comunicado divulgado.

Obligaciones Financieras

Para los efectos de las Secciones III.A.11, III.A.12, III.A.13, III.A.14 y III.A.15 de este Prospecto Informativo, los siguientes términos, cuando sean utilizados en mayúsculas, tendrán el significado que se le atribuye a continuación:
 ...
 Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, mientras existan Bonos emitidos y en circulación de la presente

Se adiciona al texto original lo siguiente:

Durante el Periodo de Pagos Condicionales, el Emisor no estará obligado a cumplir con la condición financiera de mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces, por lo que la falta de cumplimiento de dicha condición financiera no constituirá un evento de incumplimiento automático, que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.

	<p>Emisión, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:</p> <p>a. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces.</p> <p>b. Mantener un nivel de Endeudamiento máximo de 3.50 veces.</p> <p>c. Limitar las Inversiones de Capital a mejoras realizadas a la propiedad y por un monto máximo igual a la suma del Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración o mediante aportes de capital de los accionistas.</p>	
<p>Cuenta de Concentración</p>	<p>El Agente Fiduciario abrirá una cuenta a su nombre, pero para beneficio de los Tenedores Registrados (la "Cuenta de Concentración") para recibir en dicha cuenta la cesión de Cánones de Arrendamiento, con sujeción a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía. Los fondos en la Cuenta de Concentración serán distribuidos por el Agente Fiduciario para realizar los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:</p> <p>a....</p> <p>b....</p> <p>c....</p> <p>d....</p> <p>e....</p> <p>f. para el pago de dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.2x en los últimos doce (12) meses a la fecha de dicho cálculo.</p>	<p>Se modifica y adiciona al literal "f" del texto original de la siguiente forma:</p> <p>a....</p> <p>b....</p> <p>c....</p> <p>d....</p> <p>e....</p> <p>f. para el pago de dividendos en efectivo o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.2x en los últimos doce (12) meses a la fecha de dicho cálculo.</p> <p>La modificación a este literal f se mantendrá de forma permanente, aun luego de la finalización del Periodo de Pagos Condicionales.</p>
<p>Cuenta de Reserva</p>	<p>El Agente Fiduciario también abrirá una cuenta a su nombre, pero para beneficio de los Tenedores Registrados (la "Cuenta de Reserva") en la cual se le harán aportes mensuales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantías para cubrir tres (3) meses de cuotas de Capital más Intereses de los Bonos.</p> <p>Adicionalmente, se depositará en esta cuenta los fondos pagados al Emisor en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía de los bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor económico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor.</p> <p>Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.</p>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p>Considerando que el Emisor estará obligado, durante el Periodo de Pagos Condicionales, a pagar capital de los Bonos, únicamente en la medida que existan fondos suficientes en cada mes, provenientes de los Cánones de Arrendamiento para realizar dichos pagos, el monto mínimo requerido que se mantendrá en la Cuenta de Reserva durante el Periodo de Pagos Condicionales será equivalente a fondos suficientes para cubrir, solo y únicamente, tres (3) meses de pago de intereses de los Bonos emitidos y en circulación, por lo que durante ese periodo no será necesario reservar, en la Cuenta de Reserva, fondos para cubrir pagos de capital, y la falta de reservar fondos, para cubrir pagos de capital, no constituirá un evento de incumplimiento automático, que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.</p> <p>Terminado el Periodo de Pagos Condicionales, se reanudarán los aportes mensuales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración para mantener en todo momento los fondos suficientes en la Cuenta de Reserva para cubrir tres (3) meses de pago de capital e intereses de los Bonos.</p>
<p>Características de los Contratos de Alquiler</p>	<p>Como se detalla en la Sección II, cada una de las subsidiarias operativas del Emisor tendrán contratos de alquiler que deberán cumplir, salvo por la aprobación de una Mayoría de Tenedores Registrados, entre otras, con las siguientes condiciones:</p>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p>Durante el Periodo de Pagos Condicionales, el Emisor no estará obligado a cumplir con ninguna cláusula de aumentos anuales de cánones de arrendamiento respecto a ningún Contrato de Arrendamiento cedido al</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales. 2. Cláusulas de aumentos anuales. 3. Los contratos no podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario. 4. Cláusulas de no-salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma. 5. De cancelarse los contratos antes del plazo estipulado, el arrendatario deberá reemplazar el contrato por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, y (ii) luego de la renovación durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de alquileres independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarían en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. 6. Penalidades por cuotas atrasadas. 7. Que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario. 	<p>Fideicomiso de Garantía, y, además, durante el Periodo de Pagos Condicionales, el Emisor podrá modificar dichos contratos, para modificar sus términos incluyendo aquellos relacionados al monto de los cánones y/o penalidades, sin la previa autorización del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, y sin que esto constituya un evento de incumplimiento automático, que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.</p>
--	---	---

Que salvo por la propuesta de modificación de términos y condiciones sobre la Descripción de la Oferta, literal G de Descripción de Garantías, numeral 7 sobre los pagos de dividendos “en efectivo” de la Cuenta de Concentración que tiene carácter permanente, las demás condiciones detalladas en el cuadro comparativo tienen carácter temporal y transitorio mientras dure el Periodo de Pagos Condicionales (según dicho término se define en el cuadro comparativo);

Que el Emisor podrá, mediante un comunicado de hecho de importancia, dar por terminado anticipadamente el Periodo de Pagos Condicionales, en cuyo caso, las modificaciones temporales y transitorias detalladas en el cuadro comparativo, conforme a lo indicado a líneas superiores, cesarán de aplicar, y las condiciones originales de los Bonos se reanudarán y aplicarán íntegramente desde la fecha que se indique en el comunicado de hecho de importancia antes citado;

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones

RESUELVE:

Artículo Único: Registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos hasta por un monto de Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00), de la sociedad **Los Castillos Real Estate, Inc.**, autorizados mediante la Resolución CNV No.353-08 de 7 de noviembre de 2008, modificada en ciertos términos mediante Resoluciones CNV No.109-09 de 21 de abril de 2009 y SMV No. 222-16 de 12 de abril de 2016, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Términos y Condiciones Originales	Términos y Condiciones Modificado
Pago de Capital	El pago a capital de los Bonos se realizará mediante abonos mensuales en cada Día de Pago (17 de cada mes) y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento en base al siguiente cuadro:	Se adiciona al texto original lo siguiente: Desde la fecha en que la respectiva resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, aprobando las modificaciones a los términos y condiciones aquí establecidos, surta sus efectos, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2021 o hasta una fecha anterior que sea determinada por el Emisor y notificada a los Tenedores Registrados de los Bonos (denominado el “Periodo de Pagos

Periodo	Pago Anual %	Pago Anual US\$	Pagos Mensuales
Año 1	4.42%	\$1.103.799.64	Ver Cuadro
Año 2	4.66%	\$1.166.062.62	\$97.171.88
Año 3	4.93%	\$1.231.837.71	\$102.653.14
Año 4	5.21%	\$1.301.323.04	\$108.443.59
Año 5	5.50%	\$1.374.727.89	\$114.560.66
Año 6	5.81%	\$1.452.273.35	\$121.022.78
Año 7	6.14%	\$1.534.192.98	\$127.849.42
Año 8	6.48%	\$1.620.733.53	\$135.061.13
Año 9	6.85%	\$1.712.153.64	\$142.679.64
Año 10	7.23%	\$1.808.734.67	\$150.727.89
Año 11	7.64%	\$1.910.761.53	\$159.230.13
Año 12	8.07%	\$2.018.543.50	\$168.211.96
Año 13	8.53%	\$2.132.403.22	\$177.700.43
Año 14	9.01%	\$2.252.689.63	\$187.724.14
Año 15	9.52%	\$2.379.759.04	\$198.313.25
Total	100.00%	\$25.000.000.00	

Año 1	Pago Mensual
Mes 1 a Mes 6	\$67.798.05
Mes 7 a Mes 12	\$116.168.56
Total	\$1.103.799.64

Los pagos a capital serán distribuidos pro-rata entre los Bonos emitidos y en circulación. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará al Tenedor Registrado de Bono el valor nominal de dicho Bono, en Dólares de conformidad con los mismos procedimientos establecidos en la sección III.A.5

Condicionales”), el Emisor estará obligado a pagar capital de los Bonos emitidos y en circulación mediante pagos mensuales en cada Día de Pago, únicamente en la medida que existan fondos suficientes en cada mes, provenientes de los Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, luego de restar el Monto Mínimo (según se define en el siguiente párrafo).

Cualquier pago mensual a capital que se realice durante el Periodo de Pagos Condicionales, deberá ser de fondos provenientes de los Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, luego de descontar, en cada mes, respectivamente, un monto mínimo por la suma de Ciento Dos Mil Dólares (US\$102,000.00) (en adelante el “Monto Mínimo”) destinado para pagar (i) los intereses de los Bonos en el mes respectivo, y (ii) gastos operativos del Emisor. En ningún caso, el Monto Mínimo o cualquier porción de éste, que permanezca reservado o retenido en la Cuenta de Concentración, podrá computarse, ni utilizarse para pagos de capital durante el Periodo de Pagos Condicionales.

En el último día hábil del Periodo de Pagos Condicionales, el Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, verificará y comparará los pagos a capital realizados, en cada mes, durante el Periodo de Pagos Condicionales, contra aquellos establecidos en el cronograma de pagos de los Bonos establecido en la Sección III (A) (7), y la diferencia que resulte, según sea el caso, se descontará de o se pagará con, el último pago a capital en la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

En virtud de lo anterior, la falta de pago de uno o más de los abonos a capital conforme al cronograma de pago, en un Día de Pago, durante el Periodo de Pagos Condicionales, no constituirá un evento de incumplimiento automático que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.

El Emisor podrá, mediante un comunicado de hecho de importancia, dar por terminado anticipadamente el Periodo de Pagos Condicionales, en cuyo caso, las modificaciones temporales y transitorias aprobadas durante el Periodo de Pagos Condicionales cesarán de aplicar, y las condiciones originales de los Bonos se reanudarán y aplicarán íntegramente desde la fecha que se indique en el comunicado divulgado.

Se adiciona al texto original lo siguiente:

Durante el Periodo de Pagos Condicionales, el Emisor no estará obligado a cumplir con la condición financiera de mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces, por lo que la falta de cumplimiento de dicha condición financiera no constituirá un evento de incumplimiento automático, que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.

Obligaciones Financieras

Para los efectos de las Secciones III.A.11, III.A.12, III.A.13, III.A.14 y III.A.15 de este Prospecto Informativo, los siguientes términos, cuando sean utilizados en mayúsculas, tendrán el significado que se le atribuye a continuación:

...
 Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, mientras existan Bonos emitidos y en circulación de la presente Emisión, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

	<p>a. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces. b. Mantener un nivel de Endeudamiento máximo de 3.50 veces. c. Limitar las Inversiones de Capital a mejoras realizadas a la propiedad y por un monto máximo igual a la suma del Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración o mediante aportes de capital de los accionistas.</p>	
<p>Cuenta de Concentración</p>	<p>El Agente Fiduciario abrirá una cuenta a su nombre, pero para beneficio de los Tenedores Registrados (la "Cuenta de Concentración") para recibir en dicha cuenta la cesión de Cánones de Arrendamiento, con sujeción a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía. Los fondos en la Cuenta de Concentración serán distribuidos por el Agente Fiduciario para realizar los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades: a.... b.... c.... d.... e.... f. para el pago de dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.2x en los últimos doce (12) meses a la fecha de dicho cálculo.</p>	<p>Se modifica y adiciona al literal "f" del texto original de la siguiente forma: a.... b.... c.... d.... e.... f. para el pago de dividendos en efectivo o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.2x en los últimos doce (12) meses a la fecha de dicho cálculo. La modificación a este literal f se mantendrá de forma permanente, aun luego de la finalización del Periodo de Pagos Condicionales.</p>
<p>Cuenta de Reserva</p>	<p>El Agente Fiduciario también abrirá una cuenta a su nombre, pero para beneficio de los Tenedores Registrados (la "Cuenta de Reserva") en la cual se le harán aportes mensuales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantías para cubrir tres (3) meses de cuotas de Capital más Intereses de los Bonos. Adicionalmente, se depositará en esta cuenta los fondos pagados al Emisor en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía de los bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor económico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.</p>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente: Considerando que el Emisor estará obligado, durante el Periodo de Pagos Condicionales, a pagar capital de los Bonos, únicamente en la medida que existan fondos suficientes en cada mes, provenientes de los Cánones de Arrendamiento para realizar dichos pagos, el monto mínimo requerido que se mantendrá en la Cuenta de Reserva durante el Periodo de Pagos Condicionales será equivalente a fondos suficientes para cubrir, solo y únicamente, tres (3) meses de pago de intereses de los Bonos emitidos y en circulación, por lo que durante ese periodo no será necesario reservar, en la Cuenta de Reserva, fondos para cubrir pagos de capital, y la falta de reservar fondos, para cubrir pagos de capital, no constituirá un evento de incumplimiento automático, que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos. Terminado el Periodo de Pagos Condicionales, se reanudarán los aportes mensuales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración para mantener en todo momento los fondos suficientes en la Cuenta de Reserva para cubrir tres (3) meses de pago de capital e intereses de los Bonos.</p>
<p>Características de los Contratos de Alquiler</p>	<p>Como se detalla en la Sección II, cada una de las subsidiarias operativas del Emisor tendrán contratos de alquiler que deberán cumplir, salvo por la aprobación de una Mayoría de Tenedores Registrados, entre otras, con las siguientes condiciones: 1. Un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por periodos de cinco (5) años adicionales. 2. Cláusulas de aumentos anuales.</p>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente: Durante el Periodo de Pagos Condicionales, el Emisor no estará obligado a cumplir con ninguna cláusula de aumentos anuales de cánones de arrendamiento respecto a ningún Contrato de Arrendamiento cedido al Fideicomiso de Garantía, y, además, durante el Periodo de Pagos</p>

	<p>3. Los contratos no podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.</p> <p>4. Cláusulas de no-salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.</p> <p>5. De cancelarse los contratos antes del plazo estipulado, el arrendatario deberá reemplazar el contrato por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato, con un mínimo de doce (12) meses de alquileres, y (ii) luego de la renovación durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de alquileres independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarían en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor.</p> <p>6. Penalidades por cuotas atrasadas.</p> <p>7. Que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, tasas y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.</p>	<p>Condicionales, el Emisor podrá modificar dichos contratos, para modificar sus términos incluyendo aquellos relacionados al monto de los cánones y/o penalidades, sin la previa autorización del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, y sin que esto constituya un evento de incumplimiento automático, que conlleve el vencimiento anticipado de los Bonos.</p>
--	--	--

Que salvo por las modificaciones a los términos y condiciones registrados sobre la Descripción de la Oferta, literal G de Descripción de Garantías, numeral 7 sobre los pagos de dividendos “en efectivo” de la Cuenta de Concentración que tiene carácter permanente, las demás condiciones detalladas en el cuadro comparativo tienen carácter temporal y transitorio mientras dure el Periodo de Pagos Condicionales (según dicho término se define en el cuadro comparativo);

Que el Emisor podrá, mediante un comunicado de hecho de importancia, dar por terminado anticipadamente el Periodo de Pagos Condicionales, en cuyo caso, las modificaciones temporales y transitorias registradas y detalladas en el cuadro comparativo, conforme a lo indicado a líneas superiores, cesarán de aplicar, y las condiciones originales de los Bonos se reanudarán y aplicarán íntegramente desde la fecha que se indique en el comunicado de hecho de importancia antes citado;

Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Superintendente del Mercado de Valores y de Apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010; Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016, Acuerdo No.3-2020 de 20 de marzo de 2020, subrogado por el Acuerdo No.7-2020 de 21 de mayo de 2020, modificado por el Acuerdo No.8-2020 de 4 de agosto de 2020.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Yolanda G. Real S.
Directora de Emisores