

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**RESOLUCION No. SMV 432 -20**  
**De 1 de Octubre 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;

Que al emisor **ABSA Financial Corp.**, 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 Ficha 788566, se le autorizó para oferta pública el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), mediante Resolución SMV No.274-13 de 18 de julio de 2013;

Que el 18 de agosto de 2020, el emisor **ABSA Financial Corp.**, presentó a través de la cuenta de correo electrónico [tramites\\_smv@supervalores.gob.pa](mailto:tramites_smv@supervalores.gob.pa), Comunicado de Hecho de Importancia en atención a lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo No.7-2020, siendo objeto de observaciones informadas al solicitante mediante correos electrónico del 20 y 27 de agosto de 2020; mismas que fueron atendidas por el emisor mediante documentaciones presentadas el 24 de agosto y 2 de septiembre, respectivamente; dando esta Entidad el visto bueno el 3 de septiembre de 2020, y al día siguiente el emisor realizó la correspondiente publicación del Comunicado de Hecho de Importancia mediante la plataforma SERI;

Que el 30 de septiembre de 2020, **ABSA Financial Corp.**, presentó solicitud completa ante la Superintendencia del Mercado de Valores del registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), registrados mediante Resolución SMV No.274-13 de 18 de julio de 2013, misma que fuera presentada a través de la cuenta de correo electrónico [tramites\\_smv@supervalores.gob.pa](mailto:tramites_smv@supervalores.gob.pa);

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos Corporativos antes indicado, de la sociedad **ABSA Financial Corp.**, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término y Condición Original	Término y Condición a Modificar
Redención Anticipada	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos a todas las Series, parcialmente o totalmente sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante el primer año, el precio de redención anticipado será el ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto del Capital; (ii) terminado el primer año, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos, ya sea total o parcialmente, al 100% del monto de su Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos	<b>El Emisor podrá redimir de manera voluntaria y anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series, parcial o totalmente, en cualquier fecha, sin penalidad. En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente cualesquiera de las Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de diez (10) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico.</b>

	<p>de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menos de Cinco Millones de dólares (US\$5,000,000), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente.</p> <p>En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente cualesquiera de las Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en un periódico de la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del Saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales anticipadas, al 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, en cualquier Fecha de Pago y por cualquier monto, en los siguientes casos (i) con fondos provenientes de la venta de los Bienes Inmuebles y de las Propiedades Estratégicas; y (ii) con fondos recibidos en concepto de indemnizaciones de pólizas de seguros. Dicha redención parcial se deberá anunciar al público inversionista con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación.</p>	
<p>Aviso de Redención Anticipada y Pago</p>	<p>En caso de que el Emisor opte por redimir una o más Series de los Bonos en base a lo contemplado en las secciones anteriores, el Emisor enviará a la totalidad de los Tenedores Registrados que consten según registro llevado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, y a la Superintendencia del Mercado de Valores un aviso de redención con no menos de treinta (30) días calendario antes de la Fecha de Redención Anticipada. Si el Emisor indebidamente retiene o niega el pago del Precio de Redención en algún Bono, el interés sobre dicho Bono seguirá siendo pagadero hasta que el Precio de Redención sea cancelado en su totalidad.</p> <p>Los Bonos Individuales sujetos a redención anticipada deben ser presentados y entregados al Agente de Pago, Registro y Transferencia para su pago. Todo aviso de redención anticipada será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado y/o que se dé un aviso en forma defectuosa, no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.</p>	<p><b>En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente cualesquiera de las Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de diez (10) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico.</b> Si el Emisor indebidamente retiene o niega el pago del Precio de Redención en algún Bono, el interés sobre dicho Bono seguirá siendo pagadero hasta que el Precio de Redención sea cancelado en su totalidad.</p> <p>El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado y/o que se dé un aviso en forma defectuosa, no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.</p>
<p>Garantías – c.Cuentas Fiduciarias</p>	<p>El Emisor establecerá una Cuenta de Concentración (“Cuenta de Concentración”) con el Agente Fiduciario quien realizará los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ....</li> <li>4. Efectuar aportes a la Cuenta de Reserva.</li> </ol> <p>La Cuenta de Reserva recibirá flujo de efectivo proveniente de las cesiones de contratos de arrendamiento a favor del Emisor. Se establecerá dentro del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración una</p>	<p>Se modifica el numeral (4) por lo que el término y condición se leerá en adelante, de la siguiente manera:</p> <p>El Emisor establecerá una Cuenta de Concentración (“Cuenta de Concentración”) con el Agente Fiduciario quien realizará los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ....</li> <li>4. Efectuar aportes a la Cuenta de Reserva, <b>exceptuando durante el Periodo de Gracia.</b></li> <li>....</li> </ol>

	<p>cuenta de reserva (la "Cuenta de Reserva") a la cual el Fiduciario remitirá mensualmente, producto de los fondos contenidos en la Cuenta de Concentración, las sumas correspondientes a los aportes mensuales a capital e intereses que el Emisor deba realizar por virtud de la Serie A de los Bonos, con sujeción a lo establecido en la Cláusula Octava del citado Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía. Queda entendido y convenido que en todo momento deberá haber en la Cuenta de Reserva, fondos suficientes para cubrir aportes a capital e intereses correspondientes a tres (3) mensualidades. Adicionalmente, queda entendido y convenido que se depositará en la Cuenta de Reserva los fondos pagados al Emisor y/o a cualquiera de los Garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de la Serie A 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 a bien sea al Emisor y/o Garantes, según corresponda.</p> <p>.....</p>	<p>La Cuenta de Reserva recibirá flujo de efectivo proveniente de las cesiones de contratos de arrendamiento a favor del Emisor.        Se establecerá dentro del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración una cuenta de reserva (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 los próximos tres (3) meses de pagos de capital más intereses de los Bonos, <b>exceptuando el Periodo de Gracia</b>. Adicionalmente, queda entendido y convenido que se depositará en la Cuenta de Reserva los fondos pagados al Emisor y/o a cualquiera de los Garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de la Serie A 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 a bien sea al Emisor y/o Garantes, según corresponda.</p> <p>.....</p>
<p>Obligaciones de Hacer</p>	<p>Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos están debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:</p> <p>1....        ....        19....</p>	<p>Se adiciona el numeral 20 a las Obligaciones de Hacer por lo que se leerá, en adelante, de la siguiente manera:</p> <p>Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos están debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:</p> <p>1....        ....        19....</p> <p><b>20. Realizar los aportes que sean necesarios en la Cuenta de Concentración para cumplir en la Fecha de Pago con el pago trimestral a capital e intereses de la Emisión.</b></p>
<p>Condiciones Financieras</p>	<p>Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras, a saber:</p> <p>1. Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por cinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.</p> <p>2. Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos igual o mayor 1.25 veces.</p> <p>3. Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada igual o mayor a 1.25 veces.</p>	<p>Se elimina el numeral dos (2) y el numeral (3) de las condiciones financieras.</p>
<p>Anexo Definiciones</p>	<p>"Cobertura de Garantías" Significa conjuntamente el cumplimiento de las siguientes condiciones: a) Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación; y b) Que se cumpla en todo momento la Cobertura de</p>	<p>Se elimina el literal (b) de la definición de Cobertura de Garantías, por lo que la misma, en adelante, se leerá así:</p> <p><b>"Cobertura de Garantías" Significa el cumplimiento de la siguiente condición: Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.</b></p>

	Garantía de Flujos y la Garantía de Flujos Proyectada.	
Anexo Definiciones Cobertura de Garantía de Flujos	“Cobertura de Garantía de Flujos” Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos de interés y abonos de capital de los Bonos de los últimos doce (12) meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.25x.	Se elimina la definición de Cobertura de Garantía de Flujos.
Anexo Definiciones Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada	“Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada” Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos proyectados de interés y abonos de capital de los Bonos de los próximos doce (12) meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.25x (se excluye de este cálculo el último pago a capital proyectado de 12.88% para la Serie A).	Se elimina la definición de Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada.
Anexo Definiciones Contratos de Arrendamiento	“Contratos de Arrendamiento”: se refiere a aquellos contratos de arrendamiento celebrados entre los Fideicomitentes en calidad de Arrendadores y compañías relacionadas en calidad de Arrendatarios, sobre los Bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Garantía de Flujos y la Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada.	Se modifica la definición de “Contrato de Arrendamiento” para que, a partir de la fecha, lea de la siguiente manera: <b>“Contratos de Arrendamiento” se refiere a aquellos contratos de arrendamiento celebrados entre los Fideicomitentes en calidad de Arrendadores y compañías relacionadas en calidad de Arrendatarios, sobre los Bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración.</b>
Anexo Definiciones Cuenta de Reserva	“Cuenta de Reserva” es la cuenta apertura a título Fiduciario por el Fiduciario en la que se depositarán aportes trimestrales provenientes de la Cuenta de Concentración y las sumas que reciban los Fideicomitentes en concepto de pago penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento, cuyos fondos serán utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos ante una insuficiencia de fondos por parte del Emisor.	Se incorpora a la definición de “Cuenta de Reserva” la excepción durante el Periodo de Gracia para que, a partir de la fecha, lea: “Cuenta de Reserva” es la cuenta apertura a título Fiduciario por el Fiduciario en la que se depositarán aportes trimestrales provenientes de la Cuenta de Concentración, <b>exceptuando durante el Periodo de Gracia</b> y las sumas que reciban los Fideicomitentes en concepto de pago penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento, cuyos fondos serán utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos ante una insuficiencia de fondos por parte del Emisor.
Anexo Definiciones Periodo de Gracia	No existe actualmente esta definición.	Se adiciona la definición de “Periodo de Gracia” la cual se leerá así: <b>“Periodo de Gracia”: Periodo comprendido entre el 15 de octubre de 2020 hasta el 14 de octubre de 2022.</b>

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 por un valor nominal total de hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), registrados mediante Resolución SMV No.274-13 de 18 de julio de 2013 de la sociedad **ABSA Financial Corp.**, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término y Condición Original	Término y Condición Modificado
Redención Anticipada	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos a todas las Series, parcialmente o totalmente sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante el primer año, el precio de redención anticipado será el ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto del Capital; (ii) terminado el primer año, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos, ya sea total o parcialmente, al 100% del monto de su Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente.	<b>El Emisor podrá redimir de manera voluntaria y anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series, parcial o totalmente, en cualquier fecha, sin penalidad. En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente cualesquiera de las Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de diez (10) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico.</b>

	<p>Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menos de Cinco Millones de dólares (US\$5,000,000), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente.</p> <p>En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente cualesquiera de las Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en un periódico de la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del Saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales anticipadas, al 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, en cualquier Fecha de Pago y por cualquier monto, en los siguientes casos (i) con fondos provenientes de la venta de los Bienes Inmuebles y de las Propiedades Estratégicas; y (ii) con fondos recibidos en concepto de indemnizaciones de pólizas de seguros. Dicha redención parcial se deberá anunciar al público inversionista con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación.</p>	
<p>Aviso de Redención Anticipada y Pago</p>	<p>En caso de que el Emisor opte por redimir una o más Series de los Bonos en base a lo contemplado en las secciones anteriores, el Emisor enviará a la totalidad de los Tenedores Registrados que consten según registro llevado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, y a la Superintendencia del Mercado de Valores un aviso de redención con no menos de treinta (30) días calendario antes de la Fecha de Redención Anticipada. Si el Emisor indebidamente retiene o niega el pago del Precio de Redención en algún Bono, el interés sobre dicho Bono seguirá siendo pagadero hasta que el Precio de Redención sea cancelado en su totalidad.</p> <p>Los Bonos Individuales sujetos a redención anticipada deben ser presentados y entregados al Agente de Pago, Registro y Transferencia para su pago. Todo aviso de redención anticipada será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado y/o que se dé un aviso en forma defectuosa, no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.</p>	<p><b>En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente cualesquiera de las Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de diez (10) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico.</b> Si el Emisor indebidamente retiene o niega el pago del Precio de Redención en algún Bono, el interés sobre dicho Bono seguirá siendo pagadero hasta que el Precio de Redención sea cancelado en su totalidad.</p> <p>El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado y/o que se dé un aviso en forma defectuosa, no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.</p>
<p>Garantías – c.Cuentas Fiduciarias</p>	<p>El Emisor establecerá una Cuenta de Concentración (“Cuenta de Concentración”) con el Agente Fiduciario quien realizará los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ....</li> <li>4. Efectuar aportes a la Cuenta de Reserva.</li> </ol>	<p>Se modifica el numeral (4) por lo que el término y condición se leerá en adelante, de la siguiente manera:</p> <p>El Emisor establecerá una Cuenta de Concentración (“Cuenta de Concentración”) con el Agente Fiduciario quien realizará los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ....</li> </ol>

	<p>La Cuenta de Reserva recibirá flujo de efectivo proveniente de las cesiones de contratos de arrendamiento a favor del Emisor. Se establecerá dentro del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración una cuenta de reserva (la "Cuenta de Reserva") a la cual el Fiduciario remitirá mensualmente, producto de los fondos contenidos en la Cuenta de Concentración, las sumas correspondientes a los aportes mensuales a capital e intereses que el Emisor deba realizar por virtud de la Serie A de los Bonos, con sujeción a lo establecido en la Cláusula Octava del citado Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía. Queda entendido y convenido que en todo momento deberá haber en la Cuenta de Reserva, fondos suficientes para cubrir aportes a capital e intereses correspondientes a tres (3) mensualidades. Adicionalmente, queda entendido y convenido que se depositará en la Cuenta de Reserva los fondos pagados al Emisor y/o a cualquiera de los Garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de la Serie A 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 a bien sea al Emisor y/o Garantes, según corresponda.</p> <p>.....</p>	<p>4. Efectuar aportes a la Cuenta de Reserva, <b>exceptuando durante el Periodo de Gracia.</b></p> <p>....</p> <p>La Cuenta de Reserva recibirá flujo de efectivo proveniente de las cesiones de contratos de arrendamiento a favor del Emisor. Se establecerá dentro del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración una cuenta de reserva (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 los próximos tres (3) meses de pagos de capital más intereses de los Bonos, <b>exceptuando el Periodo de Gracia.</b> Adicionalmente, queda entendido y convenido que se depositará en la Cuenta de Reserva los fondos pagados al Emisor y/o a cualquiera de los Garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de la Serie A 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 a bien sea al Emisor y/o Garantes, según corresponda.</p> <p>.....</p>
<p>Obligaciones de Hacer</p>	<p>Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos están debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer los siguiente:</p> <p>1....      ....      19....</p>	<p>Se adiciona el numeral 20 a las Obligaciones de Hacer por lo que se leerá, en adelante, de la siguiente manera:</p> <p>Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos están debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer los siguiente:</p> <p>1....      ....      19....</p> <p><b>20. Realizar los aportes que sean necesarios en la Cuenta de Concentración para cumplir en la Fecha de Pago con el pago trimestral a capital e intereses de la Emisión.</b></p>
<p>Condiciones Financieras</p>	<p>Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras, a saber:</p> <p>1. Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por cinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.</p> <p>2. Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos igual o mayor 1.25 veces.</p> <p>3. Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada igual o mayor a 1.25 veces.</p>	<p>Se elimina el numeral dos (2) y el numeral (3) de las condiciones financieras.</p>
<p>Anexo Definiciones</p>	<p>"Cobertura de Garantías" Significa conjuntamente el cumplimiento de las siguientes condiciones: a) Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente</p>	<p>Se elimina el literal (b) de la definición de Cobertura de Garantías, por lo que la misma, en adelante, se leerá así:</p> <p><b>"Cobertura de Garantías" Significa el cumplimiento de la siguiente condición: Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por</b></p>

	en todo momento al menos ciento treinta por ciento (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación; y b) Que se cumpla en todo momento la Cobertura de Garantía de Flujos y la Garantía de Flujos Proyectada.	<b>un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.</b>
Anexo Definiciones Cobertura de Garantía de Flujos	“Cobertura de Garantía de Flujos” Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos de interés y abonos de capital de los Bonos de los últimos doce (12) meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.25x.	Se elimina la definición de Cobertura de Garantía de Flujos.
Anexo Definiciones Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada	“Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada” Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento entre (ii) los pagos proyectados de interés y abonos de capital de los Bonos de los próximos doce (12) meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.25x (se excluye de este cálculo el último pago a capital proyectado de 12.88% para la Serie A).	Se elimina la definición de Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada.
Anexo Definiciones Contratos de Arrendamiento	“Contratos de Arrendamiento”: se refiere a aquellos contratos de arrendamiento celebrados entre los Fideicomitentes en calidad de Arrendadores y compañías relacionadas en calidad de Arrendatarios, sobre los Bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Garantía de Flujos y la Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada.	Se modifica la definición de “Contrato de Arrendamiento” para que, a partir de la fecha, lea de la siguiente manera: <b>“Contratos de Arrendamiento” se refiere a aquellos contratos de arrendamiento celebrados entre los Fideicomitentes en calidad de Arrendadores y compañías relacionadas en calidad de Arrendatarios, sobre los Bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración.</b>
Anexo Definiciones Cuenta de Reserva	“Cuenta de Reserva” es la cuenta apertura a título Fiduciario por el Fiduciario en la que se depositarán aportes trimestrales provenientes de la Cuenta de Concentración y las sumas que reciban los Fideicomitentes en concepto de pago penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento, cuyos fondos serán utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos ante una insuficiencia de fondos por parte del Emisor.	Se incorpora a la definición de “Cuenta de Reserva” la excepción durante el Periodo de Gracia para que, a partir de la fecha, lea: “Cuenta de Reserva” es la cuenta apertura a título Fiduciario por el Fiduciario en la que se depositarán aportes trimestrales provenientes de la Cuenta de Concentración, <b>exceptuando durante el Periodo de Gracia</b> y las sumas que reciban los Fideicomitentes en concepto de pago penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento, cuyos fondos serán utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos ante una insuficiencia de fondos por parte del Emisor.
Anexo Definiciones Periodo de Gracia	No existe actualmente esta definición.	Se adiciona la definición de “Periodo de Gracia” la cual se leerá así: <b>“Periodo de Gracia”: Periodo comprendido entre el 15 de octubre de 2020 hasta el 14 de octubre de 2022.</b>

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 reformatorias, 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**Yolanda G. Real S.**  
 Directora de Emisores