

20 de julio de 2020

Señores  
Bolsa de Valores de Panamá  
Ciudad.

Estimados Señores,

Por este medio presentamos Comunicado Público emitido por el Emisor Los Castillos Real Estate, Inc., de Bonos Corporativos cuyo registro fue autorizado mediante Resolución SMV 585-14 de 25 de noviembre de 2014, hasta por la suma de setenta millones de dólares (US\$70,000,000.00), y modificada en ciertos términos mediante las Resoluciones SMV 223-16 de 12 de abril de 2016 y SMV 619-17 de 8 de noviembre de 2017, por la Superintendencia del Mercado de Valores. Informando sobre la modificación de términos y condiciones correspondientes a dicha oferta pública.

Atentamente,



Giovanna Chong  
Banca de Inversión  
**MMG BANK CORP.**

# COMUNICADO PÚBLICO

## HECHO DE IMPORTANCIA AVISO DE MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES



LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., (en adelante, “EL EMISOR”), SOCIEDAD ORGANIZADA Y EXISTENTE BAJO LAS LEYES DE PANAMA, INSCRITA EN LA SECCIÓN MERCANTIL DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMA AL FOLIO ELECTRÓNICO 586260, INFORMA AL PUBLICO INVERSIONISTA LO SIGUIENTE:

1. El Emisor **tiene la intención** de modificar los términos y condiciones de la Oferta Pública de Bonos Corporativos cuyo registro fue autorizado en favor del Emisor mediante Resolución SMV 585-14 de 25 de noviembre de 2014, hasta por la suma de setenta millones de dólares (US\$70,000,000.00), y modificada en ciertos términos mediante las Resoluciones SMV 223-16 de 12 de abril de 2016 y SMV 619-17 de 8 de noviembre de 2017, por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales fueron emitidos por el Emisor mediante Series B, C, D, E y F Senior y una Serie A Subordinada, cuyos términos y condiciones se establecieron y comunicaron mediante los respectivos Suplementos al Prospecto Informativo, (en adelante “los Bonos”).
2. Conforme al Acuerdo 7-2020 de 21 de mayo de 2020, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante el cual se adopta el procedimiento para el registro abreviado de las modificaciones de términos y condiciones de las ofertas públicas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, como parte de las medidas especiales y temporales adoptadas ante el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Consejo de Gabinete como consecuencia del COVID-19 y conforme a resolución adoptada por la junta directiva del Emisor, se aprobó la propuesta de modificaciones a los términos y condiciones de las Series Senior B, C, D, E y F y Serie A Subordinada correspondientes a los Bonos, según detalle en el cuadro comparativo siguiente sujeto a aprobación de los Tenedores Registrados de los Bonos:

Término y Condición	Términos y Condiciones Originales	Términos y Condiciones a Modificar
Pago de Intereses	<p>Serie A: mensualmente los días quince (15) de cada mes (cada uno un “Día de Pago de Intereses”), hasta su Fecha de Vencimiento, sujeto a que el Emisor cumpla con las siguientes condiciones (las “Condiciones para el Pago de los Intereses de la Serie A”):</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.</li><li>2. Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos.</li><li>3. Que el Emisor este en cumplimiento con la Cobertura de Servicio de Deuda de 1.25 veces.</li></ol> <p>Series B, C, D, E, F, G, H e I: los intereses de las Series Senior de los Bonos serán pagaderos mensualmente en cada Día de Pago de Intereses, hasta su Fecha de Vencimiento.</p>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p><b>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 Condicionales”), el Emisor no pagará intereses bajo los Bonos de la Serie Subordinada. Dichos intereses devengados, pero no pagados, se acumularán y se mantendrán registrados como una cuenta por pagar del Emisor a favor de los Tenedores Registrados de la Serie Subordinada.</b></p> <p><b>En el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente a la terminación del Periodo de Pagos Condicionales, el Emisor podrá pagar los intereses devengados y acumulados, pero no pagados a los Tenedores Registrados de la Serie Subordinada, en especie, mediante la colocación y entrega de nuevos Bonos de la Serie Subordinada, por un valor equivalente a dichos intereses acumulados, pero no pagados, de aquellos Bonos de la Serie Subordinada que estén disponibles para emitir y colocar dentro del monto autorizado de la Serie Subordinada de dichos Bonos.</b></p>

Serie A: un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista saldo insoluto a capital de cualquiera de las Series Senior. Los Bonos de la Serie A están subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión.

Series B, C, D, E, F, G, H e I: el capital de las Series Senior de los Bonos será pagado por el Emisor mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales los días quince (15) de cada mes y un último pago al vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos de acuerdo al siguiente cronograma de pago, contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie:

Año	Pago Anual	Pago Mensual
1	4.14%	0.3450%
2	4.40%	0.3667%
3	4.69%	0.3908%
4	5.00%	0.4167%
5	5.32%	0.4433%
6	5.67%	0.4725%
7	6.03%	0.5025%
8	6.43%	0.5358%
9	6.84%	0.5700%
10	7.29%	0.6075%
11	7.76%	0.6467%
12	8.27%	0.6892%
13	8.80%	0.7333%
14	9.38%	0.7819%
15	9.98%	0.8317%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	

**Pago de Capital**

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 Condicionales”), el Emisor estará obligado a pagar capital de las Series Senior de los Bonos mediante pagos mensuales en cada Día de Pago de Intereses, únicamente en la medida que existan fondos suficientes en cada mes, provenientes de los Cánones de Arrendamientos 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 Doscientos Treinta Mil Dólares (US\$230,000.00) (en adelante el “Monto Mínimo”) destinado para pagar: (i) los intereses de las Series Senior 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. Todas las sumas disponibles para el pago de capital durante el Periodo de Pagos Condicionales se distribuirán entre las Series Senior emitidas y en circulación, de conformidad con el siguiente detalle:

Identificación de la Serie	Porcentaje
Serie B	33.7%
Serie C	12.3%
Serie D	21.7%
Serie E	24.6%
Serie F	7.7%
	<b>100%</b>

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 establecido en la Sección III (A) (5), para cada Serie Senior de Bonos, 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 cada Serie Senior de Bonos.

En virtud de lo anterior, la falta de pago de uno o más de tales abonos a capital conforme al cronograma de pago en un Día de Pago de Interés durante el Periodo de Pagos Condicionales no constituirá un Evento de Vencimiento Anticipado bajo los Bonos.

		<p>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.</p>
<b>Obligaciones Financieras</b>	<p>Durante la vigencia de la Emisión el Emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras, a saber:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En todo momento, mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.05 veces.</li> <li>2. En todo momento, mantener un Endeudamiento Máximo de 3.50 veces.</li> <li>3. Limitar las Inversiones de Capital en base al Flujo de Caja 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.</li> </ol>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p><b>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 Vencimiento Anticipado bajo los Bonos.</b></p>
<b>Contratos de Arrendamiento</b>	<p>En adición a la garantía hipotecaria, las Series Senior de los Bonos estarán también garantizados por la cesión irrevocable e incondicional de los contratos de arrendamiento celebrados entre las subsidiarias del Emisor, en calidad de arrendador, y ACE International Hardware, Corp. y otras, en calidad de arrendatarios, sobre las Fincas, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía mediante el contrato de cesión de cánones de arrendamiento con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda. Los Contratos de Arrendamiento deberán cumplir en todo momento, con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los contratos deberán tener un plazo mínimo de diez (10) años.</li> <li>2. Contener cláusulas de aumentos anuales.</li> <li>3. No podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.</li> <li>4. Contener cláusula que prohíba la terminación anticipada del contrato por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.</li> <li>5. De cancelarse alguno de los Contratos de Arrendamiento antes del plazo estipulado en dicho contrato, el Emisor deberá reemplazarlo por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año tres (3) y el año cinco (5) una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto (5) año, con un mínimo de doce (12) meses de arrendamiento, y (ii) durante los años seis (6) y diez (10) una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarán 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. Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende las propiedades arrendadas que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos producto de dicha venta.</li> <li>6. Incluir penalidades por cuotas atrasadas.</li> <li>7. Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.</li> </ol>	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p><b>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 Condicionales, el Emisor podrá modificar los términos de dichos contratos, 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 Vencimiento Anticipado bajo los Bonos.</b></p>

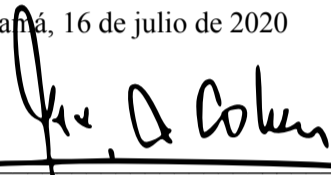
	<p>8. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales.</p> <p>En el siguiente cuadro se da un detalle preliminar de los contratos de alquiler ...</p>	
<b>Cuenta de Concentración</b>	<p>El Emisor establecerá una Cuenta de Concentración (la “Cuenta de Concentración”) con el Agente Fiduciario quien realizará los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:</p> <p>1... 2... 3... 4... 5... 6... 7. Séptimo, para el pago de intereses de la Serie A, dividendos, o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor este en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.25 veces en los últimos doce (12) meses.</p>	<p>Se modifica y adiciona al numeral 7 del texto original, de la siguiente forma:</p> <p>1... 2... 3... 4... 5... 6... 7. Séptimo, para el pago de intereses de la Serie A, dividendos <b>en efectivo</b>, o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor este en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.25 veces en los últimos doce (12) meses.</p> <p><b>La modificación a este numeral 7, se mantendrá de forma permanente, aun luego de la finalización del Periodo de Pagos Condicionales.</b></p>
<b>Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda</b>	<p>Se establecerá dentro del Fideicomiso de Garantía una Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (la “<u>Cuenta de Reserva</u>”) en la cual se harán aportes mensuales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración para mantener en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pago de capital e intereses de los Bonos.</p> <p>Adicionalmente, se depositarán en esta cuenta los fondos pagados a las subsidiarias del 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><b>Considerando que el Emisor estará obligado, durante el Periodo de Pagos Condicionales, a pagar capital de las Series Senior de los Bonos, únicamente en la medida que existan fondos suficientes en cada mes, provenientes de los Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, el monto mínimo requerido que se mantendrá en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda 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 de Series Senior, por lo que durante ese periodo no será necesario reservar, en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, fondos para cubrir pagos de capital, y la falta de reservar fondos, para cubrir pagos de capital, no constituirá un Evento de Vencimiento Anticipado bajo los Bonos.</b></p> <p><b>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 fondos suficientes en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para cubrir los próximos tres (3) meses de pago de capital e intereses de los Bonos.</b></p>

3. Las modificaciones que se proponen están sujetas, entre otros requisitos que fija el Acuerdo 7-2020 de 21 de mayo de 2020, a obtener las aceptaciones necesarias de los tenedores de los Bonos emitidos y en circulación según el porcentaje de aceptaciones contemplado en el respectivo prospecto informativo de los Bonos.
4. Salvo por la modificación en el Prospecto Informativo de los Bonos, en la Sección III sobre 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).**

- 5. 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 en el punto 4 anterior, 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.**
6. El Emisor ha iniciado las gestiones para informar directamente a los Tenedores Registrados de los Bonos, a través de medios electrónicos de comunicación como video conferencias o correos electrónicos sobre la propuesta de modificación de los términos y condiciones antes descritos, a fin de obtener el voto favorable de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el 75% del valor nominal de los Bonos de Series Senior emitidos y en circulación y 51% de los Bonos de la Serie Subordinada, a ser modificadas.
7. Las modificaciones de términos y condiciones de los Bonos que se autoricen por los Tenedores Registrados surtirán efectos a partir de la notificación de la resolución que expida la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la cual se registran tales modificaciones.
8. Los Tenedores Registrados de los Bonos podrán otorgar consentimiento a las modificaciones de términos y condiciones antes descritas por escrito o a través de medios electrónicos de comunicación directa o videoconferencia.

Panamá, 16 de julio de 2020



---

**ALEX ALBERTO COHEN SOLIS**

Cargo: Representante Legal

**LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.**