

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 CNV 353-08 de 7 de noviembre de 2008 hasta por la suma de veinticinco millones de dólares (US\$25,000,000.00) y modificada en ciertos términos mediante Resoluciones CNV 109-2009 de 21 de abril de 2009 y SMV No. 222-16 de 12 de abril de 2016, por la Superintendencia del Mercado de Valores, antes Comisión Nacional 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 (S), 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 CNV 353-08 de 7 de noviembre de 2008 hasta por la suma de veinticinco millones de dólares (US\$25,000,000.00) y modificada en ciertos términos mediante Resoluciones CNV 109-2009 de 21 de abril de 2009 y SMV No. 222-16 de 12 de abril de 2016, por la Superintendencia del Mercado de Valores, antes Comisión Nacional de Valores, los cuales fueron emitidos por el Emisor mediante la Serie A, cuyos términos y condiciones se establecieron y comunicaron mediante el respectivo Suplemento 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 la Serie A 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 Capital	<p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Periodo</th> <th>Pago Anual %</th> <th>Pago Anual US\$</th> <th>Pagos Mensuales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Año 1</td><td>4.42%</td><td>\$1,103,799.64</td><td>Ver Cuadro</td></tr> <tr><td>Año 2</td><td>4.66%</td><td>\$1,166,062.62</td><td>\$97,171.88</td></tr> <tr><td>Año 3</td><td>4.93%</td><td>\$1,231,837.71</td><td>\$102,653.14</td></tr> <tr><td>Año 4</td><td>5.21%</td><td>\$1,301,323.04</td><td>\$108,443.59</td></tr> <tr><td>Año 5</td><td>5.50%</td><td>\$1,374,727.89</td><td>\$114,560.66</td></tr> <tr><td>Año 6</td><td>5.81%</td><td>\$1,452,273.35</td><td>\$121,022.78</td></tr> <tr><td>Año 7</td><td>6.14%</td><td>\$1,534,192.98</td><td>\$127,849.42</td></tr> <tr><td>Año 8</td><td>6.48%</td><td>\$1,620,733.53</td><td>\$135,061.13</td></tr> <tr><td>Año 9</td><td>6.85%</td><td>\$1,712,155.64</td><td>\$142,679.64</td></tr> <tr><td>Año 10</td><td>7.23%</td><td>\$1,808,734.67</td><td>\$150,727.89</td></tr> <tr><td>Año 11</td><td>7.64%</td><td>\$1,910,761.53</td><td>\$159,230.13</td></tr> <tr><td>Año 12</td><td>8.07%</td><td>\$2,018,543.50</td><td>\$168,211.96</td></tr> <tr><td>Año 13</td><td>8.53%</td><td>\$2,132,405.22</td><td>\$177,700.43</td></tr> <tr><td>Año 14</td><td>9.01%</td><td>\$2,252,689.63</td><td>\$187,724.14</td></tr> <tr><td>Año 15</td><td>9.52%</td><td>\$2,379,759.04</td><td>\$198,313.25</td></tr> <tr><td>Total</td><td>100.00%</td><td>\$25,000,000.00</td><td></td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año 1</th> <th>Pago Mensual</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Mes 1 a Mes 6</td><td>\$67,798.05</td></tr> <tr><td>Mes 7 a Mes 12</td><td>\$116,168.56</td></tr> <tr><td>Total</td><td>\$1,103,799.64</td></tr> </tbody> </table> <p>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</p>	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%	\$1,712,155.64	\$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%	\$2,132,405.22	\$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	<p>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p>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 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).</p> <p>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.</p> <p>En el último día hábil del Periodo de Pagos Condicionales, el Agente de Pago, Registro y</p>
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%	\$1,712,155.64	\$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%	\$2,132,405.22	\$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																																																																													

		<p>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.</p> <p>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.</p> <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>
<p>Obligaciones Financieras</p>	<p>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:</p> <p>...</p> <p>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> <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>Se adiciona al texto original lo siguiente:</p> <p>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>
<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.</p> <p>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>

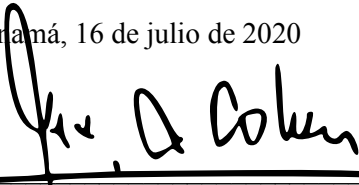
<p>Cuenta de Reserva</p>	<p>El Agente Fiduciario también abrirá una cuenta a su nombre, pero para beneficio de los Tenedores Registrados (la “Cuenta de Reserva”) en la cual se le harán aportes mensuales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantías para cubrir tres (3) meses de cuotas de Capital más Intereses de los Bonos. 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:</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> <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>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 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>

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, en el propio valor o en otros documentos de la oferta.

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 emitidos y en circulación a ser modificados.
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 video conferencia.

Paraná, 16 de julio de 2020



ALEX ALBERTO COHEN SOLIS
Cargo: Representante Legal
LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.