



COMUNICADO PUBLICO DE HECHO DE IMPORTANCIA

MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS DE PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.

(De conformidad con el Acuerdo 7-2020 de 21 de mayo de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores)

Por este medio **Promotora Santa Cecilia, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público al Folio No.825384 (en adelante, el "Emisor"), comunica al público lo siguiente:

1. La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, "SMV") mediante Resolución SMV No.662-17 de 5 de diciembre de 2017, autorizó el registro para oferta pública de un Programa de Bonos Corporativos Rotativos hasta por un monto de Dieciséis Millones de Dólares (US\$16,000,000.00), a ser emitidos en distintas Series (en adelante, los "Bonos Corporativos Rotativos"), los cuales se encuentran garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una, y por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido por la subsidiaria del Emisor Praderas de Tanara, S.A. con Multi Trust Inc. en calidad de Agente Fiduciario, cuyo patrimonio estará compuesto por (i) nueve (9) inmuebles ubicados en el Corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todos propiedad de Praderas de Tanara, S.A. y (ii) por una cuenta de reserva que deberá mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente a un monto de un pago semestral de intereses (la "Cuenta de Reserva").
2. Mediante Suplemento #1 el Emisor estableció los términos y condiciones de los Bonos de la Serie A por la suma de US\$16,000,000.00 (en adelante, los "Bonos Serie A"), con tasa de interés equivalente a Libor seis (6) meses, más un diferencial de 5.50%, con un mínimo de 8.50%, pago de intereses semestrales los días 27 de Junio y 27 de Diciembre de cada año, y pago de capital al vencimiento, siendo éste el 27 de diciembre de 2022.
3. El Emisor, mediante resoluciones tomadas por su Junta Directiva de 29 de abril de 2020, autorizó una modificación a la Serie A de los Bonos, bajo el procedimiento para registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones establecido por la SMV mediante Acuerdo 3-2020 de 20 de marzo de 2020, cuyo respectivo Comunicado Público de Hecho de Importancia fue divulgado el 30 de abril de 2020.
4. El Emisor decidió variar los términos y condiciones inicialmente divulgados y en consecuencia, mediante resoluciones tomadas por su Junta Directiva de 7 de mayo de 2020, modificó la resolución contenida en el resuelto PRIMERO que consta en el Acta de reunión de Junta Directiva de la Sociedad celebrada el 29 de abril de 2020 para autorizar la modificación de ciertos términos y condiciones de la serie A de los Bonos bajo el procedimiento para registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones establecido por la SMV mediante Acuerdo 3-2020 de 20 de marzo de 2020, cuyo

respectivo Comunicado Público de Hecho de Importancia fue divulgado el 8 de mayo de 2020.

5. El Emisor mediante resoluciones tomadas por su Junta Directiva de 28 de mayo de 2020 decidió acogerse al Acuerdo 7-2020 de 21 de mayo de 2020 en cuanto a las modificaciones en trámite bajo el Acuerdo 3-2020 de 20 de marzo de 2020 a los términos y condiciones de ciertos términos y condiciones en general de los Bonos Corporativos Rotativos y en específico de los Bonos Serie A, y además decidió variar los términos y condiciones inicialmente divulgados, razón por la cual expide el presente comunicado de hecho de importancia.
6. La modificación aprobada por la Junta Directiva del Emisor de ciertos términos y condiciones en general de los Bonos Corporativos Rotativos y en específico de los Bonos Serie A bajo el procedimiento para registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones establecido por la SMV mediante Acuerdo 7-2020 de 21 de mayo de 2020, mediante el cual se subroga el Acuerdo 3-2020 de 20 de marzo de 2020, consiste en (i) diferir el pago de los intereses correspondientes a Junio y diciembre del presente año 2020, los cuales serán pagados al vencimiento de los Bonos Serie A, y (ii) eliminar la Cuenta de Reserva como parte del patrimonio fideicomitado bajo el Fideicomiso de Garantía constituido por Praderas de Tanara, S.A. como Fideicomitente y Multi Trust Inc. como Fiduciario en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos Rotativos (de todas las series, incluyendo la Serie A), tal y como se detalla en el cuadro comparativo que se presenta a continuación:

<u>Término y Condición</u>	<u>Término y Condición original</u>	<u>Término y Condición a modificar</u>
Pago de intereses de los Bonos Serie A	Semestralmente, los días 27 de Junio y 27 de Diciembre de cada año hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su fecha de redención anticipada (de haberla), y en caso de no ser un día hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente (pero sin correrse dicho día de pago de intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente).	Semestralmente, los días 27 de Junio y 27 de Diciembre de cada año hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su fecha de redención anticipada (de haberla), y en caso de no ser un día hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente (pero sin correrse dicho día de pago de intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente). Se difiere el pago de los intereses correspondientes a Junio y diciembre del presente año 2020, los cuales serán pagados al vencimiento de los Bonos Serie A.



<p>Cuenta de Reserva como parte del patrimonio fideicomitado bajo el Fideicomiso de Garantía constituido por Praderas de Tanara, S.A. como Fideicomitente y Multi Trust Inc. como Fiduciario en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos Rotativos.</p>	<p>Los Bonos estarán garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una, como se detalla a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="503 420 917 966"> <thead> <tr> <th colspan="2">Detalle de Fiadores</th> </tr> <tr> <th>Fiador</th> <th>Porcentaje de cobertura de la obligación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanara Properties, S.A.</td> <td>41%</td> </tr> <tr> <td>Desarrollo Alto del Este, S.A.</td> <td>59%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>El Balance General de cada una de las fiadoras mancomunadas se encuentra en el literal E del Capítulo IV de este Prospecto Informativo. Los recursos que tendrán las fiadoras mancomunadas para hacer frente a las obligaciones provendrán a su vez de sus respectivos accionistas y/o de préstamos otorgados por empresas relacionadas.</p> <p>Adicionalmente, El Emisor se compromete a constituir, a través de su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A. (el "<u>Fideicomitente</u>"), un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi Trust, Inc. (el "<u>Fiduciario</u>") de acuerdo con las leyes de la República de Panamá (en adelante, el "<u>Fideicomiso de Garantía</u>"), en su calidad de Agente Fiduciario, en beneficio de los</p>	Detalle de Fiadores		Fiador	Porcentaje de cobertura de la obligación	Tanara Properties, S.A.	41%	Desarrollo Alto del Este, S.A.	59%	Total	100%	<p>Los Bonos estarán garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una, como se detalla a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="950 420 1364 966"> <thead> <tr> <th colspan="2">Detalle de Fiadores</th> </tr> <tr> <th>Fiador</th> <th>Porcentaje de cobertura de la obligación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanara Properties, S.A.</td> <td>41%</td> </tr> <tr> <td>Desarrollo Alto del Este, S.A.</td> <td>59%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>El Balance General de cada una de las fiadoras mancomunadas se encuentra en el literal E del Capítulo IV de este Prospecto Informativo. Los recursos que tendrán las fiadoras mancomunadas para hacer frente a las obligaciones provendrán a su vez de sus respectivos accionistas y/o de préstamos otorgados por empresas relacionadas.</p> <p>Adicionalmente, El Emisor se compromete a constituir, a través de su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A. (el "<u>Fideicomitente</u>"), un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi Trust, Inc. (el "<u>Fiduciario</u>") de acuerdo con las leyes de la República de Panamá (en adelante, el "<u>Fideicomiso de Garantía</u>"), en su calidad de Agente Fiduciario, en beneficio de los</p>	Detalle de Fiadores		Fiador	Porcentaje de cobertura de la obligación	Tanara Properties, S.A.	41%	Desarrollo Alto del Este, S.A.	59%	Total	100%
Detalle de Fiadores																						
Fiador	Porcentaje de cobertura de la obligación																					
Tanara Properties, S.A.	41%																					
Desarrollo Alto del Este, S.A.	59%																					
Total	100%																					
Detalle de Fiadores																						
Fiador	Porcentaje de cobertura de la obligación																					
Tanara Properties, S.A.	41%																					
Desarrollo Alto del Este, S.A.	59%																					
Total	100%																					



	<p>Tenedores Registrados de los Bonos, cuyo patrimonio estará compuesto por (en adelante el “<u>Patrimonio Fideicomitado</u>”): (i) nueve (9) inmuebles ubicados en el Corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todos propiedad de Praderas de Tanara, S.A. y (ii) por una cuenta de reserva que deberá mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente a un monto de un pago semestral de intereses (la “<u>Cuenta de Reserva</u>”).</p>	<p>Tenedores Registrados de los Bonos, cuyo patrimonio estará compuesto por (en adelante el “<u>Patrimonio Fideicomitado</u>”) nueve (9) inmuebles ubicados en el Corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todos propiedad de Praderas de Tanara, S.A.</p>
--	--	---

7. El Emisor Promotora Santa Cecilia, S.A. tiene la intención de modificar los términos y condiciones de la oferta pública de valores registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la Resolución SMV No.662-17 de 5 de diciembre de 2017.

La modificación que se propone está sujeta, 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 valores registrados que son objeto de esta, según el porcentaje de aceptaciones contemplado en el respectivo prospecto informativo, en el propio valor o en otros documentos de la oferta. De no contemplarse un porcentaje de aceptaciones necesarias en los referidos documentos, deberá obtenerse el setenta y cinco por ciento (75%) de las aceptaciones de todos los tenedores de los valores registrados, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 del Acuerdo 7-2020 de 21 de mayo de 2020.

La modificación que se autorice tendrá validez y surtirá efectos a partir de la notificación de la resolución que expida la Superintendencia del Mercado de Valores, a través de la cual se registra la modificación de los términos y condiciones de la oferta pública de los valores registrados.

8. El Emisor ha iniciado las gestiones para obtener el voto favorable para realizar las modificaciones antes indicadas por parte de Tenedores Registrados que representen al menos el 51% del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie A, la cual es la única serie de Bonos Corporativos Rotativos emitidos y en circulación, tal cual es requerido conforme al Prospecto Informativo de los Bonos. Para este propósito el Emisor entregará a dichos Tenedores Registrados una comunicación mediante entrega personal o vía correo electrónico, la cual contendrá un detalle de los términos y condiciones que el Emisor pretende modificar.
9. Los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A deberán indicar si consienten o no a la modificación propuesta por escrito a las oficinas de Multi Securities Inc., Agente de Pago,





Registro y Transferencia, ubicadas en Calle 50, Edificio Sapadela, Piso No. 2, Bella Vista, ciudad de Panamá, República de Panamá, o por correo electrónico a orgea@grupoti.com y a alma.lacayo@multisecurities.com.pa.

El consentimiento de los tenedores registrados de los Bonos de la Serie A deberá ser otorgado por éstos por la persona que ellos autoricen o faculten o por la persona autorizada a firmar o dar instrucciones en la cuenta de inversión del tenedor registrado. En caso de que sea un apoderado o persona autorizada, deberá acompañarse del original o copia autenticada del poder, del acta o del instrumento legal que lo faculte a tal gestión, salvo que este documento esté inscrito en el Registro Público de Panamá y pueda verificarse en su página web.

Panamá, 28 de mayo de 2020.

Promotora Santa Cecilia, S.A.


Jorge Álvarez Fonseca

Presidente y Representante Legal