

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCION No. SMV- 380 -24

(De 18 de Octubre de 2024)

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 No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022, el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar en el titular de la Dirección de Emisores o a quien le supla en su ausencia, autorizar el registro de modificación de términos y condiciones de valores registrados;

Que al emisor **Dolphy Plaza Comercial, S.A.**, sociedad anónima constituida y organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, Sección de Micropelículas Mercantil Folio 824445 se le autorizó para oferta pública de los Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta Treinta Millones de dólares (US\$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como consta en la Resolución No. SMV 560-17 del 13 de octubre de 2017 y sus modificaciones;

Que **Dolphy Plaza Comercial, S.A.**, solicitó ante la Superintendencia del Mercado de Valores, el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos antes detallados, con fundamento en el Acuerdo No.4-2003 de 14 de julio de 2021;

Que la solicitud en referencia, así como los documentos que la sustentan fueron analizados por la Dirección de Emisores de esta Superintendencia, emitiéndose los respectivos comentarios, mismos que fueron debidamente atendidos por el solicitante;

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos Corporativos detallados anteriormente, en lo que respecta en la propuesta visible en el comunicado de hecho de importancia autorizado y que fuera debidamente divulgado por el emisor en la plataforma SERI, el 24 de septiembre de 2024;

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 la Serie A de los Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta Treinta Millones de dólares (US\$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada mediante la Resolución No. SMV 560-17 del 13 de octubre de 2017 y sus modificaciones, de la sociedad **Dolphy Plaza Comercial, S.A.**, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condiciones	Término y Condición Original	Término y Condición Modificado
Fecha de Vencimiento	27 de octubre de 2024	27 de octubre de 2028
Redención Anticipada	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A y Serie B, ya sea total o parcialmente, en cualquier Día Hábil (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"), pagando capital e intereses acumulados, lo cual deberá ser comunicado mediante un aviso previo de cinco (5) días hábiles al Agente de Pago, Registro y Transferencia. No obstante, el Emisor pagará a los	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A y Serie B, ya sea total o parcialmente, en cualquier Día Hábil (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"), pagando capital e intereses acumulados, lo cual deberá ser comunicado mediante un aviso previo de cinco (5) días hábiles al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

	<p>Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie que corresponda una penalidad de acuerdo al siguiente cronograma:</p> <table border="1" data-bbox="475 331 746 566"><thead><tr><th>Año</th><th>Penalidad</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>2%</td></tr><tr><td>2</td><td>2%</td></tr><tr><td>3</td><td>1%</td></tr><tr><td>4</td><td>1%</td></tr><tr><td>5</td><td>0%</td></tr><tr><td>6</td><td>0%</td></tr><tr><td>7</td><td>0%</td></tr></tbody></table> <p>En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de dicha Serie que corresponda. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie que corresponda.</p> <p>En caso de redenciones anticipadas parciales de la Serie que corresponda, el Fiduciario podrá previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar ciertos Locales Comerciales y la cesión suspensiva e irrevocable de los Contratos de Arrendamiento, siempre y cuando se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías.</p> <p>En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada los Bonos de la Serie que corresponda, parcial o totalmente, así lo comunicará por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, y a los Tenedores Registrados, con no menos de cinco (5) días hábiles de antelación a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en un periódico en la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos de la Serie que corresponda a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos de la Serie que corresponda 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>	Año	Penalidad	1	2%	2	2%	3	1%	4	1%	5	0%	6	0%	7	0%	<p>En caso de redenciones anticipadas parciales de la Serie que corresponda, el Fiduciario podrá previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar ciertos Locales Comerciales y la cesión suspensiva e irrevocable de los Contratos de Arrendamiento, siempre y cuando se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías.</p> <p>En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada los Bonos de la Serie que corresponda, parcial o totalmente, así lo comunicará por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, y a los Tenedores Registrados, con no menos de cinco (5) días hábiles de antelación a la Fecha de Redención Anticipada y <u>deberán ser anunciados mediante aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un Hecho de Importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (Seri).</u></p>
Año	Penalidad																	
1	2%																	
2	2%																	
3	1%																	
4	1%																	
5	0%																	
6	0%																	
7	0%																	
<p>Condiciones Financieras</p>	<p>Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a mantener una Cobertura de Servicio sobre la Deuda igual o mayor a 1.20 veces. Para los propósitos de este acápite, Cobertura de Servicio sobre la Deuda es el resultado de la división en la cual el</p>	<p><u>Se elimina la Condición Financiera.</u></p>																

	<p>numerador es el EBITDA (beneficios antes intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de los últimos doce meses del Emisor y el denominador es la suma de capital e intereses pagaderos por el Emisor con relación a la presente Emisión en el mismo período.</p> <p>A la fecha de este Prospecto Informativo, el emisor cuenta con una Cobertura de Servicio sobre la Deuda de 1.29 veces.</p> <p>Los aportes de capital por parte de los accionistas del Emisor podrán complementar los flujos de los pagos de los cánones de arrendamiento de los Locales Comerciales dados en Hipoteca y de los Locales Comerciales dados en Anticresis para los fines de dar cumplimiento a las Condiciones Financieras establecidas en este Prospecto Informativo.</p> <p>El incumplimiento de las Condiciones hasta el treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022), no se considerará como un incumplimiento de los términos y condiciones de la Emisión. Los aportes de capital por parte de los accionistas del Emisor podrán complementar los flujos de los pagos de los cánones de arrendamientos de los Locales Comerciales dados en Hipoteca y de los Locales Comerciales dados en Anticresis, para los fines de dar cumplimiento a las Condiciones Financieras establecidas en el Prospecto Informativo.</p>	
<p>Descripción de las Garantías</p>	<p>Los Bonos estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Prival Trust, S.A., cuyo patrimonio comprenderá lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. b) Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis. c) Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis. La cesión es válida desde la fecha de la firma del Contrato de Cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía y en el Prospecto Informativo. En tanto no sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cesión otorgada mediante el Contrato de Cesión quedará en 	<p>Los Bonos estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Prival Trust, S.A., cuyo patrimonio comprenderá lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. b) Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis. c) Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis. La cesión es válida desde la fecha de la firma del Contrato de Cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía y en el Prospecto Informativo. En tanto no sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cesión otorgada mediante el Contrato de Cesión quedará en

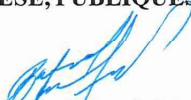
	<p>suspense y no surtirá efecto, por lo que el Cedente continuará actuando como Arrendador, y por ende seguirá recibiendo los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento para su utilización.</p> <p>d) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías, y;</p> <p>e) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).</p>	<p>suspense y no surtirá efecto, por lo que el Cedente continuará actuando como Arrendador, y por ende seguirá recibiendo los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento para su utilización.</p> <p>d) <u>Cesión irrevocable y suspensiva de otros ingresos, presentes y futuros del Emisor. La cesión es válida desde la fecha de la firma del Contrato de Cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía y en el Prospecto Informativo. En tanto no sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cesión otorgada mediante el Contrato de Cesión quedará en suspenso y no surtirá efecto, por lo que el Cedente continuará actuando como administrador de los flujos, y por ende seguirá recibiendo los ingresos.</u></p> <p>e) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías, y;</p> <p>f) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).</p>
<p>Anexo 1 – Términos Definidos:</p>	<p>Cobertura de Garantías: Significa, conjuntamente, el cumplimiento de las siguientes condiciones: (i) Que el valor de los Locales Comerciales dados en Hipoteca, el cual será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos, y; (ii) Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio sobre la deuda del mismo periodo anual.</p>	<p>Cobertura de Garantías: Significa, conjuntamente, el cumplimiento de las siguientes condiciones: (i) Que el valor de los Locales Comerciales dados en Hipoteca, el cual será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos, y; (ii) Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca, los Locales Comerciales dados en Anticresis y <u>Otros ingresos presentes y futuros del Emisor</u>, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio sobre la deuda del mismo periodo anual.</p> <p><u>Los aportes de capital por parte de los accionistas del Emisor y/o sus Subsidiarias podrán complementar los flujos de los pagos de los cánones de arrendamiento de los Locales Comerciales dados en Hipoteca, los Locales Comerciales dados en Anticresis y Otros ingresos presentes y</u></p>

		<u>futuros del Emisor para los fines de dar cumplimiento a la Cobertura de Garantías establecidas en el Prospecto Informativo.</u>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 y sus modificaciones, Acuerdo No.3-2021 de 14 de julio de 2021, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010 y Resolución No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Rafael García Mayorca
Director de Emisores

/mr

