REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCION No. SMV-151-22
(De 25 de abril de 2022)

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 reformatorias, 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 el emisor **Playa Escondida Beach Front, S.A.,** 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 se le autorizó para oferta pública los Bonos Turísticos por valor total de Seis Millones Novecientos Cincuenta y Ocho Mil dólares (US$6,958,000.00), mediante Resolución SMV No.125-21 del 5 de abril de 2021;

Que, **Playa Escondida Beach Front, S.A.,** solicitó el día 30 de diciembre 2021, mediante apoderado ante la Superintendencia del Mercado de Valores el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Turísticos antes detallados, con fundamento en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003;

Que la solicitud en referencia, así como los documentos que la sustentan fueron analizados por la Dirección de Emisores de esta Superintendencia, según comunicaciones del 4 y 26 de enero, 21 de febrero, 24 de marzo, 6, 7 12 y 21 de abril de 2022, mismas que fueron respectivamente atendidas conforme respuestas aportadas por el solicitante el 19 de enero, 4 de febrero, 18 y 31 de marzo y 19 de abril de 2022;

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos Turísticos detallados anteriormente, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término y Condición Original	Término y Condición a Modificar
Factores de Riesgo Riesgo de Precio	Los inversionistas de esta Emisión adquieren los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y en el caso de una necesidad de liquidez inmediata y querer venderlos en el mercado secundario tendrán dificultades para conseguir el mismo precio por el que originalmente fue adquirido y por tanto su rendimiento se verá afectado. El Emisor no podrá redimir total o parcialmente los fondos de la presente Emisión antes de su Fecha de Vencimiento.	Se elimina este factor de riego.
A. Detalles de la Oferta **Monto de la Emisión**	La Emisión realizada por el Emisor consiste en Bonos Turísticos emitidos en Series cuyo Saldo Insoluto emitido y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma de seis millones novecientos cincuenta y ocho mil dólares (US$6,958,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual fue autorizada por resolución de la Junta de Accionistas del Emisor adoptada el 16 de diciembre de 2020. …	La Emisión realizada por el Emisor consiste en Bonos Turísticos emitidos en Series cuyo Saldo Insoluto emitido y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma **de veinte millones ochocientos setenta y cuatro mil dólares (US$20,874,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán ofrecidos inicialmente al 100% de su valor nominal, y podrán emitirse en varias Series, a opción del Emisor.** …

1

A. Detalles de la Oferta **2. Precio de Venta**	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al 300% de su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. …	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente **en el mercado primario al 100% de su valor nominal**. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. …
A. Detalles de la Oferta **11. Redención Anticipada**	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de las mismas.	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad **de las mismas antes de finalizar el quinto año a partir de su respectiva Fecha de Emisión.**
Bienes Fideicomitidos	Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario por el Fideicomitente o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, incluyendo: i. …. ii. Cesión irrevocable e incondicional del cien por ciento (100%) de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compraventa de las Unidades Inmobiliarias del proyecto turístico THE GARDENS y BEACH CLUB, las cuales deberán representar al menos el setenta por ciento (70%) del valor total del precio de compraventa de cada Unidad Inmobiliaria. iii. … iv. …. v. …. vi. …. El Contrato del Fideicomiso podrá ser modificado sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos fideicomitentes y/o constituir garantías adicionales a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos con previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Las Cuentas Fiduciarias serán conjuntamente, la Cuenta de Reserva de Intereses y Gastos, **la Cuenta de Reserva de Capital**, la Cuenta de Pago de Costos de Construcción y Desarrollo del Proyecto, la Cuenta de Flujos de Cartas Promesa de Pago, la Cuenta de Seguros y, en términos generales, cualesquiera otras cuentas que apertura el fiduciario para la administración de los fondos.	Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario por el Fideicomitente o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, incluyendo: i. … ii. **Cesión suspensiva de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compraventa de las Unidades Inmobiliarias del proyecto turístico THE GARDENS y BEACH CLUB las cuales deberán representar al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio de compraventa de cada Unidad Inmobiliaria.** iii. … iv. … v. … vi. … El Contrato del Fideicomiso podrá ser modificado sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos fideicomitentes y/o constituir garantías adicionales a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos con previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Las Cuentas Fiduciarias serán conjuntamente, la Cuenta de Reserva de Intereses y Gastos, la Cuenta de Pago de Costos de Construcción y Desarrollo del Proyecto, la Cuenta de Flujos de Cartas Promesa de Pago, la Cuenta de Seguros y, en términos generales, cualesquiera otras cuentas que apertura el fiduciario para la administración de los fondos.

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 Turísticos autorizados mediante Resolución SMV No.125-21 del 5 de abril de 2021; de la sociedad **Playa Escondida Beach Front, S.A.,** en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término y Condición Original	Término y Condición Modificado
Factores de Riesgo Riesgo de Precio	Los inversionistas de esta Emisión adquieren los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y en el caso de una necesidad de liquidez inmediata y querer venderlos en el mercado secundario tendrán dificultades para conseguir el mismo precio por el que originalmente fue adquirido y por tanto su rendimiento se verá afectado. El Emisor no podrá redimir total o parcialmente los fondos de la presente Emisión antes de su Fecha de Vencimiento.	Se elimina este factor de riesgo.
A. Detalles de la Oferta	La Emisión realizada por el Emisor consiste en Bonos Turísticos emitidos en Series cuyo Saldo Insoluto emitido y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma de seis millones novecientos cincuenta y ocho mil dólares (US$6,958,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual fue autorizada por resolución de la Junta de Accionistas del Emisor adoptada el 16 de diciembre de 2020. …	La Emisión realizada por el Emisor consiste en Bonos Turísticos emitidos en Series cuyo Saldo Insoluto emitido y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma **de veinte millones ochocientos setenta y cuatro mil dólares (US$20,874,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán ofrecidos inicialmente al 100% de su valor nominal, y podrán emitirse en varias Series, a opción del Emisor.** …
A. Detalles de la Oferta **2. Precio de Venta**	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al 300% de su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. …	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente **en el mercado primario al 100% de su valor nominal**. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. …
A. Detalles de la Oferta **11.Redención Anticipada**	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de las mismas.	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad **de las mismas antes de finalizar el quinto año a partir de su respectiva Fecha de Emisión.**
Bienes Fideicomitidos	Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario por el Fideicomitente o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, incluyendo: i. …. ii. Cesión irrevocable e incondicional del cien por ciento (100%) de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compraventa de las	Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario por el Fideicomitente o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, incluyendo: i. … ii. **Cesión suspensiva de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compraventa de las Unidades Inmobiliarias del**

	Unidades Inmobiliarias del proyecto turístico THE GARDENS y BEACH CLUB, las cuales deberán representar al menos el setenta por ciento (70%) del valor total del precio de compraventa de cada Unidad Inmobiliaria. iii. … iv. …. v. …. vi. …. El Contrato del Fideicomiso podrá ser modificado sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos fideicomitentes y/o constituir garantías adicionales a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos con previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Las Cuentas Fiduciarias serán conjuntamente, la Cuenta de Reserva de Intereses y Gastos, **la Cuenta de Reserva de Capital**, la Cuenta de Pago de Costos de Construcción y Desarrollo del Proyecto, la Cuenta de Flujos de Cartas Promesa de Pago, la Cuenta de Seguros y, en términos generales, cualesquiera otras cuentas que apertura el fiduciario para la administración de los fondos.	**proyecto turístico THE GARDENS y BEACH CLUB las cuales deberán representar al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio de compraventa de cada Unidad Inmobiliaria.** iii. … iv. … v. … vi. … El Contrato del Fideicomiso podrá ser modificado sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos fideicomitentes y/o constituir garantías adicionales a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos con previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Las Cuentas Fiduciarias serán conjuntamente, la Cuenta de Reserva de Intereses y Gastos, la Cuenta de Pago de Costos de Construcción y Desarrollo del Proyecto, la Cuenta de Flujos de Cartas Promesa de Pago, la Cuenta de Seguros y, en términos generales, cualesquiera otras cuentas que apertura el fiduciario para la administración de los fondos.

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 y sus modificaciones, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010; y Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Rafael García Mayorca
Director de Emisores

/oag