

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV -361 -21
(de 23 de Julio de 2021)

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 **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.** sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 4510 de 06 de julio de 2009, debidamente inscrita en la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, a la Ficha 669030, Documento 1614330, de la Sección Tecnológico Mercantil del Registro Público, Ciudad de Panamá, ha solicitado mediante apoderados especiales el 31 de diciembre de 2020, el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal de Ciento Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$155.000.000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante un formulario de observaciones con fecha 15 de enero de 2021 mediante ventanilla virtual y correos electrónicos a través de la ventanilla virtual mediante el formulario de observaciones con fecha 5 de mayo y 30 de junio de 2021, las cuales fueron atendidas el 20 de abril, 16 de junio, 14 y 22 de julio de 2021;

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública;

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

Primero: Registrar los siguientes valores de **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta a Ciento Cincuenta y Cinco Millones de dólares (US\$155.000.000.00), o cualquiera otra cantidad inferior a esta. Los Bonos serán emitidos en denominaciones y múltiplos de Cien Dólares (US\$100.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y los mismos se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos serán emitidos en múltiples Series. El Emisor podrá ofrecer inicialmente los Bonos en el mercado primario a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de valor nominal, sin embargo, podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y según las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

La **Fecha de Oferta Inicial** será el 16 de agosto de 2021.

La fecha de emisión respectiva, la fecha de oferta respectiva, la tasa de interés (de haberla), la fecha de vencimiento, el derecho de redención anticipada, la periodicidad de intereses (de haberlo), la fecha de pago de interés (de haberlo), fecha de pago de capital y su correspondiente forma de pago, ya sea si el mismo será mediante un solo pago al vencimiento en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, o mediante amortizaciones a capital, para lo cual se contará con la tabla de amortización correspondiente; el monto de cada serie de Bonos y el uso de fondos

provenientes de la colocación de cada serie de Bonos y si la Serie contará o no con garantía; será determinado por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Oferta Respectiva.

La base de cálculo será (días transcurridos/360).

Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado, por lo tanto, el Emisor podrá definir a través del Suplemento correspondiente si la Serie a emitir devengará o no una Tasa de Interés. Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos. Los Bonos podrán devengar intereses a una tasa fija hasta su vencimiento.

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, pro rata entre todos los tenedores registrados de la respectiva serie a redimir, sin penalidad alguna, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El monto a ser redimido será determinado por el Emisor al momento del establecimiento de dicha redención. Dicha redención podrá ser mediante el pago de dinero o mediante la transferencia de la unidad turística inmobiliaria, según se haya dispuesto en el Suplemento de la serie correspondiente. El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada, mediante un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a la Central Latinoamericana de Valores, y con indicación del monto, Serie de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Las Fechas de Vencimiento y Pago de Capital de las Series, serán de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de la Serie correspondiente y las mismas serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, lo cual dependerá de la serie adquirida por el tenedor registrado, de acuerdo a los términos y condiciones detallados en el suplemento informativo de cada serie, y en el cual se especificará el pago de capital correspondiente, ya sea en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

Los Bonos contarán con la garantía de un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos, en su calidad de Beneficiarios Primarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos, el Contrato de Fideicomiso y las características de la Garantía.

Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario al Fiduciario por los Fideicomitentes o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, a título fiduciario:

- i. Finca número noventa y dos mil cuatrocientos noventa (92,490), con código de ubicación 8005 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca;
- ii. Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre la Finca o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto Turístico;

- iii. Las futuras pólizas de seguro de incendio, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil de la Finca o de aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca y sus mejoras;
- iv. Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por algún Fideicomitente de Adhesión, con la aprobación expresa del Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso;
- v. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución);
- vi. El Patrimonio del Fideicomiso podrá contar con una Cuenta de Reserva que será administrada según se estipule en el Contrato de Fideicomiso, sólo para garantizar una o varias Series específicas, de conformidad con y únicamente en aquellos casos que así lo disponga el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, y;
- vii. Los demás activos que el Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros traspasen a favor del Fideicomiso. Los Bonos podrán contar con garantías adicionales según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

Segundo: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Tercero: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

Cuarto: Se advierte a **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión de los valores en circulación, y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

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, Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010; Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016 y el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



Julio Javier Justiniani
Superintendente

/M. Ramírez- Dirección de Emisores

