

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV -555 -21
(de 22 de diciembre 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 oferta pública y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que **Procosta, S.A.**, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 828792 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 17 de marzo de 2014, ha solicitado mediante apoderados especiales el 20 de agosto de 2021, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante formulario de observaciones el 10 de septiembre de 2021 y correos electrónicos del 5, 19 de octubre, 22 de noviembre y 13 de diciembre de 2021, las cuales fueron atendidas el 23 e septiembre, 27 de octubre, 26 y 30 de noviembre y 20 de diciembre 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 **Procosta, 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 **Procosta, S.A.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por un valor nominal total de **US\$70,000,000.00**, serán emitidos en forma global, rotativa, nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, a opción de los inversionistas. Los Bonos serán emitidos en múltiples Series, las cuales podrán ser Series Garantizadas y Series No Garantizadas. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario, al cien por ciento (100%) de su respectivo valor nominal, más los intereses devengados o acumulados, según sea el caso. No obstante, los Bonos podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones que presente el mercado financiero en un determinado momento.

El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00).

La primera Serie a emitir sera la de los Bonos Serie A que en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00). El saldo a capital de las series de Bonos emitidas con posterioridad a la Serie A que se encuentre emitido y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00).

El plazo del Programa será de diez (10) años.

La **Fecha Oferta** del Programa Rotativo de Bonos Corporativos será el 27 de diciembre de 2021.

Las Series serán emitidas según las necesidades del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento de emisión al Prospecto Informativo que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie. En dicho suplemento de emisión el Emisor establecerá para cada Serie a ser emitida el monto, plazo, Fecha de Vencimiento, precio de oferta, tasa de interés/tasa de interés alterna, de haberla, forma y periodicidad del pago de intereses y capital, que podrá o no incluir un cronograma de amortización, Fecha de Emisión, si aplica o no redención anticipada y sus condiciones, detalles de las garantías, de ser Series Garantizadas, uso de fondos, factores de riesgo particulares de cada Serie, obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer particulares de cada Serie, entre otros términos y condiciones individuales de cada Serie.

0
H

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada.

La tasa de interés de los Bonos de la Serie A será una tasa fija anual de 5.25%.

Para las series de Bonos emitidas con posterioridad a la Serie A, la tasa de interés podrá ser fija o variable, a opción del Emisor. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa de referencia que sea determinada por éste, y podrá tener un mínimo o un máximo. Cuando la tasa de interés sea variable, la tasa de interés efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, la Bolsa Latinoamericana de Valores y Latinclear dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de inicio de cada Período de Interés.

Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés aplicando la tasa de interés sobre el saldo a capital del Bono, en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). Para los Bonos de la Serie A, los intereses se pagarán semestralmente, y as Fechas de Pago de Interés serán los días treinta (30) de junio y treinta (30) de diciembre de cada año, y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada.

Para cada una de las Series de Bonos emitidas con posterioridad a la Serie A, la periodicidad de pago de los intereses devengados por los Bonos será establecida al momento de realizar la oferta de venta y podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, durante el período de vigencia de las respectivas Series, hasta la respectiva Fecha de Vencimiento de cada Serie o hasta su redención anticipada.

El plazo de la Serie A será de cinco (5) años. La Fecha de Vencimiento de la Serie A será aquella fecha en que se cumpla el quinto aniversario contado a partir de su Fecha de Emisión, la cual será establecida en el suplemento de emisión de la misma.

El plazo de las series de Bonos emitidas con posterioridad a la Serie A, así como la Fecha de Vencimiento respectiva, será determinada por el Emisor al momento de la oferta de cada Serie, y comunicada por éste mediante un suplemento a la Bolsa Latinoamericana de Valores, la Superintendencia del Mercado de Valores y Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta respectiva.

Para los Bonos de la Serie A el capital será pagado al vencimiento.

Para cada una de las series de Bonos emitidas con posterioridad a la Serie A, el saldo insoluto a capital de cada Bono podrá pagarse mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada; o (ii) mediante amortizaciones a capital, según sea determinado por el Emisor, que podrá incluir una tabla de amortización que para tal fin comunicará el Emisor al momento de la oferta de cada Serie. La forma de pago de capital respectiva será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta respectiva.

Redención Anticipada: Aun cuando la Serie A tendrá un plazo de 5 años, el Emisor realizará redenciones anticipadas parciales obligatorias de la misma anualmente por un monto equivalente al 100% del Flujo de Caja Libre, los días 20 de junio de cada año. De no ser este un Día Hábil, la redención anual obligatoria deberá tener lugar en el Día Hábil inmediatamente siguiente. De no haber Flujo de Caja Libre disponible, no procederá la Redención Parcial Obligatoria. Esta redención no estará sujeta al pago de primas ni penalidades.

Adicionalmente, el Emisor, a su discreción, podrá redimir anticipadamente, sin penalidad, ya sea de manera parcial o total, los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación en cualquier momento que estime conveniente, por motivo de venta de los Bienes Inmuebles.

Otras Serie de Bonos:

Los términos particulares de la redención anticipada (incluyendo, entre otros, si tendrán o no penalidades por redención anticipada) será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

De realizar redenciones parciales, cualquier pago que haga el Emisor será hecho a pro-rata entre los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente. En caso de redención parcial, la porción redimida del saldo insoluto de capital de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada. Para redenciones totales, todo Bono se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la Fecha de Redención Anticipada, aun cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado. Para su redención anticipada, en el evento de

haber Bonos Individuales, los Bonos deberán ser presentados y entregados al Agente de Pago para su pago.

Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital, salvo lo aplicable a la Redención Parcial Obligatoria.

Con el fin de administrar los bienes que servirán de fuente de repago de las obligaciones derivadas de la Serie A de Bonos, el Emisor constituirá un fideicomiso de administración y garantía en virtud de aquel contrato de fideicomiso para beneficio de los Tenedores de Bonos de la Serie A.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso de la Serie A serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario de la Serie A por el Fideicomitente Emisor o por terceras personas, con el fin de administrar el cumplimiento de las Obligaciones de la Serie A, incluyendo:

- a) **Aporte Inicial.** El aporte inicial por la suma de US\$1,000.00, a razón de US\$500.00 para cada Cuenta Fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de la Serie A;
- b) **Los derechos de la primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.** Los derechos de primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Emisor que se listan en el Anexo E del Prospecto Informativo.
- c) **Fondos producto de los contratos de arrendamiento y venta de los Bienes Inmuebles.** Cesión irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario de la Serie A del cien por ciento (100%) del flujo proveniente de los arrendamientos de los Bienes Inmuebles, menos los gastos asociados, incluyendo, pero no limitando, los alquileres de los contratos listados en el Anexo F del Prospecto Informativo.
- d) **Indemnizaciones.** Cesión irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario de la Serie A de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros de incendio y líneas aliadas contratadas sobre los Bienes Inmuebles, las cuales deberán tener una cobertura de al menos un ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, según se detalla en los respectivos avalúos de los Bienes Inmuebles.
- e) **Dinero de la venta de los Bonos.** Los dineros provenientes de la venta de los Bonos de la Serie A, los cuales deberán ser depositados en la Cuenta de Concentración.
- f) **Los dineros depositados en la Cuenta de Concentración.** Se depositarán en la Cuenta de Concentración los flujos producto de los cánones de arrendamiento y/o venta de los Bienes Inmuebles, incluyendo, pero no limitando, a aquellos correspondientes a los contratos de alquiler listados en el Anexo F del Prospecto Informativo, así como los pagos de las indemnizaciones que hagan las aseguradoras al Fiduciario de la Serie A bajo las pólizas de seguro de los Bienes Inmuebles con motivo de la ocurrencia de un siniestro.
- g) **Los dineros depositados en la Cuenta de Reserva.** Se establecerá una cuenta de reserva en la cual se depositarán las sumas necesarias para mantener el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva. Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en Instrumentos Elegibles de común acuerdo entre el Fiduciario de la Serie A y el Emisor.
- h) Cualesquiera sumas que se reciban de la ejecución de los Bienes Fideicomitados;
- i) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso de la Serie A por el Fideicomitente Emisor o terceros en un futuro.

Las Series de Bonos Garantizadas que se emitan con posterioridad a la Serie A estarán garantizadas por bienes distintos a los Bienes Fideicomitados que garantizan las obligaciones de la Serie A, y sus garantías serán constituidas a través de instrumentos distintos al Fideicomiso de la Serie A, por lo que dichas garantías serán comunicadas y establecidas por el Emisor al momento de realizar la oferta de dichas otras Series Garantizadas. La información sobre las garantías de dichas otras Series Garantizadas será remitida por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea analizado y aprobado por esta Superintendencia antes de la emisión de la Serie respectiva. Luego de contar con la aprobación y autorización del regulador, el Emisor podrá ofertar la correspondiente Serie Garantizada. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Texto Único del Acuerdo No. 2-10, Sección Garantías.

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 este prospecto 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 **Procosta, 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 y Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Julio Javier Justiniani
Superintendente

MRamírez/D. de Emisores