REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 191 -22
(de 20 de mayo 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 oferta pública y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que **Ideal Living Corp.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.5997 de 18 de junio de 2007 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 572787, Documento 1155955 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público desde el 26 de junio de 2007, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa mediante apoderados especiales el 27 de abril y 3 de mayo de 2022, el registro del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US$145,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones el 9 de mayo y correos electrónicos del 16 y 18 de mayo de 2022, las cuales fueron atendidas el 11, 16, 17 y 18 de mayo 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 **Ideal Living Corp.,** 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 **Ideal Living Corp.,** para su oferta pública:

Programa Rotativo de Valores Corporativos por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones (US$145,000,000.00); el cual podrá ser emitido en series garantizadas o no garantizadas y a través de Valores Comerciales Negociables o Bonos Corporativos los cuales serán emitidos en forma inmovilizada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de Mil Dólares (US$ 1,000.00), en múltiplos de esta denominación y serán ofrecidos a título del Emisor.

Los Valores Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio de cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.

La **Fecha Oferta Inicial** del Programa Rotativo de Valores Corporativos será el 20 de mayo de 2022.

El Emisor podrá emitir series rotativas de los Valores Corporativos, en tantas series como la demanda de mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US$145,000,000.00).

En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Valores Corporativos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas series de Valores Corporativos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. El Programa Rotativo de Valores Corporativos estará disponible por un plazo de vigencia definido; el cual será de 10 años, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores.

La Fecha de Oferta respectiva, la Fecha de Emisión, Monto, Plazo, la Tasa de Interés, Cronograma de Amortización, Garantías, la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de haberla, la Fecha de Pago de Intereses, Fecha de Pago de Capital si la misma será en un solo pago al vencimiento o por medio de amortización a capital de ser el caso, se deberá incluir en el suplemento el cronograma de amortización de capital, el Monto de cada serie de Valores y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de

Valores, será determinada 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 para su autorización a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Base de Cálculo: 365/360

Los Valores Corporativos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, de haberla. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta respectiva y la misma será fija o variable. En el caso de tasa variable el Emisor notificará a Latinclear las tasas de intereses aplicables con por lo menos tres (3) días hábiles antes del inicio del Periodo de Interés correspondiente.

Para cada una de las Series de Valores Corporativos la periodicidad del pago de intereses será trimestral en las fechas de 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés y en caso de no ser éste un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los Valores Corporativos devengarán la Tasa de Interés, pagadera en cada Fecha de Pago, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Valor fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Valores Corporativos de cualesquiera de las Series, parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Para cada una de las Series de Valores Corporativos de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva. Sin embargo, el plazo de los Valores no podrá ser inferior a 30 días o superior a 10 años. La periodicidad de pago de capital será estipulada en cada uno de los Valores Corporativos de la Emisión, y será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente.

El capital de los Valores será pagado a los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, de manera proporcional.

Las Series A y B del presente Programa Rotativo de Valores Corporativos cuentan con garantías constituidas en Fideicomiso de Garantía. Las Series posteriores podrán ser garantizadas o no. El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series de la presente Emisión mediante la constitución de garantías a favor de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no.

Como garantía de las Series garantizadas de la presente Emisión, se realizará una Enmienda al Fideicomiso que garantiza la emisión bajo la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012, la cual será cancelada. Dicho Fideicomiso de Garantía regirá de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada mediante la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017, de la República de Panamá, para garantizar únicamente a los Tenedores Registrados de las Series garantizadas, en su calidad de beneficiarios, 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 Valores.

Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán los indicados en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso.

La Escritura Pública por la cual se protocolice la Enmienda al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a favor del Fideicomiso en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores Corporativos de la presente Emisión las Series garantizadas en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie garantizada con el fin de garantizar la emisión de los Valores Corporativos. Dicha enmienda será constituida y debidamente registrada en el Registro Público de manera posterior a la cancelación de los compromisos que mantiene el Emisor con los tenedores de la emisión autorizada mediante Resolución SMV. No. 407-12 de 10 de diciembre de 2012. La enmienda se realizará mediante la aprobación de

las partes contratantes en el momento de la modificación, es decir el Fideicomitente y el Fiduciario.

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, los cuales se denominarán conjuntamente como Bienes Fideicomitidos, incluyendo, sin limitar:

a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.

b) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto,
c) Las Cuentas por Cobrar cedidas al presente Fideicomiso;

d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso;

e) Endosos de pólizas de incendio de los Bienes Inmuebles para unidades ya construidas y que no hayan sido entregadas a los compradores de unidades residenciales y endoso de póliza todo riesgo para unidades en construcción. Adicional a la Cesión el endoso irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio sobre las mejoras construidas de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles y que no será inferior al 100% del monto de la Emisión;

f) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero;

g) 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);

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 **Ideal Living Corp.,** 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 reformatorias, Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 1-2019 del 7 de agosto de 2019.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Julio Javier Justiniani
Superintendente

MRamírez/D. de Emisores

M