

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Resolución No. SMV - 342-23  
(de 01 de Septiembre de 2023)

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 **Financial Realty Services, S.A.**, sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número No.33,729 del 2 de diciembre de 2019 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá, Provincia de Panamá, inscrita en la Sección de Personas Mercantil del Registro Público a Folio 155688763, desde el 6 de diciembre de 2019, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico [tramites\\_smv@supervalores.gob.pa](mailto:tramites_smv@supervalores.gob.pa), mediante apoderado especial el 9 de febrero de 2023, el registro de Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor total de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante formulario de observaciones 8 de marzo, 18 de mayo, 23 de junio, 21 y 25 de julio, 3 y 25 de agosto de 2023, las cuales fueron atendidas el 19 de abril, 3 de mayo, 5 de junio y 30 de junio, 6 y 26 de julio, 28 de agosto de 2023;

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Financial Realty Services, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener el 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 **Financial Realty Services, S.A.**, para su oferta pública:

**Programa Rotativo de Bonos Corporativos** por un valor nominal de hasta Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), emitidos en forma nominativa, registrados y en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00), o sus múltiplos de dicha denominación, según las necesidades del Emisor.

Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados Acumulativos.

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario, es decir al 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.

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia de hasta **diez (10) años** contados a partir de la fecha de emisión de la primera serie del programa rotativo.

La **Fecha de Oferta Inicial** será el **7 de septiembre de 2023**.

Pago de Capital, para cada una de las Series de los Bonos Garantizados, incluyendo las Series A, B, C, D y E de los Bonos Garantizados, el saldo insoluto a capital de cada Bono se pagará mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento; o (ii) mediante amortizaciones a capital en cuyo caso el Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (en adelante, cada uno, un "Período de Gracia"), sin embargo, una vez transcurrido el Período de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de cada Serie se pagará de acuerdo con la tabla de amortización que será notificada mediante un suplemento a la Superintendencia del Mercado de Valores, Latinex y Latinclear, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de su Fecha de Oferta Respectiva, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada. La forma de Pago de Capital y el Período de Gracia, si lo hubiere, serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, Latinex y Latinclear mediante un suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y aprobación, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Las



amortizaciones a capital serán efectuadas en Días de Pago de Interés. En caso de que el Día de Pago no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

Para las Series de Bonos Subordinados Acumulativos el Pago de Capital será mediante un solo pago en la respectiva Fecha de Vencimiento de cada Serie respectiva.

### **Tasa de Interés**

La tasa de interés de las Series de los Bonos podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a una tasa de referencia que podrá ser, pero no se limitará, a la tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y préstamos denominados en dólares o Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York cotizada para períodos de treinta (30), noventa (90) o ciento ochenta (180) días, la cual es publicada cada día hábil en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York [http:// newyorkfed.org/](http://newyorkfed.org/) aproximadamente a las 8:000 a.m. ET. La tasa variable de los Bonos se revisará mensual, trimestral o semestral, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés. La frecuencia de revisión será equivalente a la Frecuencia de Pago de Interés. El Emisor comunicará la Tasa de Interés Efectiva resultante mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. y a Latinclear dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de inicio de cada Período de Interés.

En el caso de que la Tasa de Interés Efectiva, sea fija o variable, la Frecuencia de Pago de Interés, será comunicada a la Superintendencia de Mercado de Valores, Latinex y Latinclear, mediante suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y aprobación, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. En el caso de que la Tasa de Interés sea variable, el margen, la tasa de referencia, y la Tasa de Interés efectiva inicial será comunicada a la Superintendencia de Mercado de Valores, Latinex y Latinclear, mediante suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y aprobación, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Tan pronto el Agente de Pago, Registro y Transferencia determine que no existen medios adecuados y precisos para la determinación de SOFR, procederá a comunicarlo al Emisor y al Fiduciario de Garantía A, B, C, D y E y/o al Fiduciario Respectivo, a fin de que el Emisor presente una solicitud de registro de modificación de términos y condiciones de la Emisión ante la SMV para la determinación e implementación de una tasa de referencia alterna a SOFR.

Base de Cálculo, 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, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés, (incluyendo el primer día de dicho período de interés, pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho período de interés), dividido entre trescientos sesenta y cinco (365) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará el día de Pago de Interés, el cual podrá ser mensual, trimestral o semestral. El día de pago de interés será comunicado a la Superintendencia de Mercado de Valores, Latinex y Latinclear, mediante suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y aprobación, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Los intereses de los Bonos Subordinados Acumulativos serán pagados, una vez se hayan provisionado los intereses correspondientes a los Bonos Garantizados que se encuentren emitidos y en circulación.

Redención anticipada de los Bonos Garantizados, las Serie A de los Bonos Garantizados, Serie B de los Bonos Garantizados, y Serie C de los Bonos Garantizados: podrán ser redimidos total o parcial, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y al 100% del saldo insoluto de capital. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un monto mínimo.

Serie D de los Bonos Garantizados y Serie E de los Bonos Garantizados, sujeto a la aplicación de un pago de una prima de redención, la Serie D de los Bonos Garantizados y la Serie E de los Bonos Garantizados, podrán ser redimidos anticipadamente, en forma total o parcial, a opción del Emisor, de la siguiente manera.

- Hasta el tercer aniversario contado a partir de la Fecha de Emisión: 101% del saldo insoluto de capital.
- Desde el tercer aniversario hasta el quinto aniversario contado a partir de la Fecha de Emisión: 100.5% del saldo insoluto de capital.

Bonos Garantizados que no sean las Series A, B, C, D, o E de los Bonos Garantizados. Las condiciones de redención anticipada de los Bonos Garantizados que no sean Series A, B, C, D o E de los Bonos



Garantizados serán comunicadas a la Superintendencia de Mercado de Valores, Latinex y Latinelear, mediante suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y aprobación, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

Redención Anticipada de los Bonos Subordinados Acumulativos. Los Bonos Subordinados de cualquier Serie podrán ser redimido total o parcial, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y al 100% de su saldo insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un monto mínimo.

**Las Series de los Bonos Garantizados estarán garantizados por uno o más fideicomiso de garantía.**

El patrimonio fideicomitado del Fideicomiso de Garantía A, B, C, D o E (el "Patrimonio Fideicomitado") estará compuesto por todos aquellos bienes y derechos que sean aportados al Fideicomiso de Garantía de tiempo en tiempo (los "Bienes Fideicomitados"), por el Fideicomitente Emisor, por el Fideicomitente Garante o por terceras personas, con el fin de administrar y garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, incluyendo:

- a) Aporte Inicial. El aporte inicial por la suma de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00) para cada una de las Cuentas Fiduciarias.
- b) La Finca. El Fideicomitente Emisor contará con un plazo de hasta ciento veinte (120) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para causar que Energy Bell Development Inc., transfiera la Finca en propiedad fiduciaria a favor del Fiduciario.  
La Finca mantiene una superficie total de 7,948.76 mts<sup>2</sup>, la cual consiste en un lote de terreno y las mejoras construidas sobre este. Las mejoras consisten en cuatro edificaciones tipo galeras adaptadas para el uso de refrigeración construidas, en términos generales, de estructura de acero con paredes de paneles de aislantes térmicos, localizada en la Avenida José María Torrijos, en el Corregimiento de Pedregal.  
El avalúo más reciente a la Finca fue realizado por Corporación de Ingenieros Asociados. El resultado de dicho avalúo fue comunicado mediante informe de inspección y avalúo de fecha 23 de mayo de 2022. De conformidad con el contenido de este, el valor actual de mercado es de US\$14,823,000.00 y el valor de venta forzosa es de US\$13,153,114.80.
- c) Indemnizaciones de Seguros. La cesión irrevocable e incondicional de las pólizas de seguros contra incendio, terremoto o incendio por terremoto contratadas sobre la Finca, y por consiguiente de las indemnizaciones que se deriven de la aplicación de dichas pólizas a favor del Fiduciario, las cuales deberán tener una cobertura de al menos un ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, según se detalla en el respectivo avalúo, y que deberán ser emitidas por una compañía aseguradora aceptable al Fiduciario y estar reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá. Dichas pólizas deberán estar endosadas a favor del Fiduciario mientras existan las Series A, B, C, D y E de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
- d) Cesión de los Créditos. La cesión irrevocable e incondicional por parte del Fideicomitente Emisor de los Créditos a favor del Fiduciario, incluyendo, pero sin limitar, los flujos correspondientes a los pagos de capital e intereses realizados de tiempo en tiempo por la Deudora, en atención a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Préstamo, los cuales deberán ser depositados en la Cuenta de Concentración.  
Dichos flujos correspondientes a los pagos de capital e intereses de los Créditos deberán ser depositados en la Cuenta de Concentración y deberán en todo momento cumplir con el Índice de Cobertura de Flujos. El Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendarios a partir del registro de la Emisión para que se constituya dicha cesión a través del otorgamiento del Contrato de Cesión.
- e) Dineros de la venta de las Series A, B, C, D o E de los Bonos Garantizados. Los dineros producto de la venta de las Series A, B, C, D o E de los Bonos Garantizados, los cuales deberán ser depositados en la Cuenta de Concentración.
- f) Dineros depositados en la Cuenta de Concentración. Se establecerá una cuenta bancaria a nombre del Fideicomiso en la cual el Fideicomitente Emisor se obliga a depositar o a causar que se depositen: (i) los dineros producto de la venta de las Series A, B, C, D o E de los Bonos Garantizados, los flujos derivados de los Créditos, (ii) los pagos de las indemnizaciones que hagan las aseguradoras al Fiduciario bajo las pólizas de seguro de la Finca con motivo de la ocurrencia de un siniestro, (iii) los dineros asignados a la Cuenta de Reserva, (iv) los dineros asignados a la Cuenta de Servicio de Deuda, y (v) los dineros asignados a la Cuenta de Excedentes (en adelante, la "Cuenta de Concentración"), y serán distribuidos por el Fiduciario de conformidad con la cascada de pagos indicada en la Sección 4.01.
- g) Dineros asignados a la Cuenta de Reserva. El Fideicomitente Emisor se obliga a causar que se mantenga depositado en la Cuenta de Concentración, en todo momento, un saldo no menor a la suma de Cuarenta y Siete Mil Cien Dólares con 00/100 (US\$47,100.00) mientras existan las

mel

ml

- Series A, B, C, D o E de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación (en adelante, la “Cuenta de Reserva”).
- h) Dineros asignados a la Cuenta de Servicio de Deuda. El Fideicomitente Emisor se obliga a causar que se mantenga depositado en la Cuenta de Concentración, la suma que indique el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cubrir, los montos correspondientes a capital e intereses que devengarán para el mes subsiguiente de las Series A, B, C, D o E de los Bonos Garantizados, según corresponda para cada Serie (en adelante, la “Cuenta de Servicio de Deuda”).
  - i) Dineros asignados a la Cuenta de Excedentes. El Fiduciario mantendrá los excesos de efectivo recibidos en la Cuenta de Concentración, luego de aplicados los dineros a la Cuenta de Reserva y a la Cuenta de Servicio de Deuda (en adelante, la “Cuenta de Excedentes”), a fin de que dichos excesos de efectivo sean transferidos a la cuenta bancaria del Fideicomitente Emisor o del Fideicomitente Garante que se designe para tal propósito.
  - j) Los intereses y demás réditos que generen los Bienes Fideicomitados, exceptuando los cánones de arrendamiento que se generen, a razón del arrendamiento de la Finca.
  - k) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente Emisor, la Fideicomitente Garante u otros fideicomitentes que se puedan adherir al Fideicomiso en un futuro.
  - l) Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los Bienes Fideicomitados (netos de los gastos y costas de ejecución).

Los Bonos Subordinados Acumulativos no contarán con garantía alguna, real o personal.

**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.

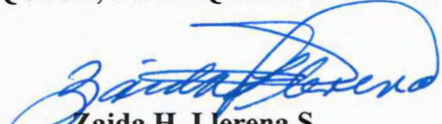
**Tercero:** Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

**Cuarto:** Se advierte a **Financial Realty Services, 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 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 y el Acuerdo No. 13-2022.

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.1-2019 de 7 de agosto de 2019, Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**Zaida H. Llerena S.**  
Superintendente, a.i.