

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV -364-23
(de 14 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 **Tad Real Estate, S.A.**, sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número No.5,777 del 18 de agosto de 2020 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá, Provincia de Panamá, inscrita en la Sección de Personas Mercantil del Registro Público a Folio 155698772, desde el 12 de noviembre de 2020, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa, mediante apoderado especial el 30 de diciembre de 2022, el registro de Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor total de Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante formulario de observaciones 25 de enero, 13 de marzo, 6 y 28 de junio, 18 de agosto y 6 de septiembre de 2023, las cuales fueron atendidas el 10 y 31 de marzo, 16 de mayo, 8 y 26 de junio, 26 de julio, 7, 11 y 28 de agosto, 5 y 6 de septiembre 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 **Tad Real Estate, 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 **Tad Real Estate, S.A.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones y en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00), o sus múltiplos de dicha denominación.

Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No 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 **18 de septiembre de 2023**.

Para cada una de las Series 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 (cada uno, un "Período de Gracia").

Una vez transcurrido el Período de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados de cada Serie se pagará los Días de Pago de acuerdo con la tabla de amortización que será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores con no menos de dos (2) días hábiles antes de su Fecha de Oferta Respectiva, hasta su respectiva 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 y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, 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 durante el

3/23/23
4

período de vigencia de la serie correspondiente. En caso de que el Día de Pago no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

El capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la respectiva Fecha de Vencimiento de cada serie.

El plazo de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos será de hasta cincuenta (50) años, a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie.

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 la CME Term SOFR 3 meses. Publicada, cada día hábil, en el sitio web <https://www.cmegroup.com/market-data/cme-group-benchmark-administration/term-sofr.html> aproximadamente a las 5:00 a.m. CT. La tasa de interés será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. La tasa variable de los Bonos se revisará en cada Período de Interés, tres (3) días hábiles antes de cada Período de Interés por empezar y la Tasa de Interés Efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y a Latinclear tres (3) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada Período de Interés. El Emisor indica que no habrá tasa de interés alterna.

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 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) días y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

La periodicidad del pago de interés será trimestral. El pago de interés se hará el 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, y en caso de no ser este un Día Hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los Bonos Subordinados No Acumulativos no devengarán intereses durante el período de suspensión de interés, cuando así lo establezca el Emisor.

Redención anticipada de los Bonos Garantizados, los Bonos Garantizados de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcial, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del saldo insoluto de capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (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. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados de la Serie a redimir.

Redención Anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos. Podrán ser redimidos total o parcial, a opción del emisor a partir de su fecha de emisión respectiva y al cien por ciento (100%) de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. En los casos de redención parcial por el emisor, no aplicará un monto mínimo. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos de la Serie a redimir.

No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Los Bonos Garantizados estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía. El Fideicomiso de Garantía únicamente garantizará la presente emisión de los Bonos Garantizados. Los bienes fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título Fiduciario por los Fideicomitentes Garantes o por terceras personas, para que queden sujetos al presente Fideicomiso, incluyendo:

- i. Los Fideicomitentes Garantes traspasan a título fiduciario los Bienes Inmuebles al Fiduciario, por su mismo valor inscrito y comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción. El valor de mercado de los Bienes Inmuebles será determinado por un evaluador independiente aceptable al

- Agente de Pago, Registro y Transferencia, y su valor de venta rápida deberá cubrir en todo momento al menos ciento treinta y cinco por ciento (135%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. La Escritura del Fideicomiso de Garantía deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios desde la Fecha de la emisión respectiva de la primera serie de los Bonos Garantizados.
- ii. Cesión irrevocable de los cánones de arrendamientos, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamientos sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración. Los cánones de arrendamiento, presentes y futuros tendrán por lo menos tener una Cobertura de Garantía de Flujos de 1.20 veces el Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados.
 - iii. Los flujos dimanantes de la liquidación por la ocurrencia de algún siniestro de las pólizas de seguros con cobertura de incendio, impacto de rayo, incendio por explosión, inundación y daños por agua, impacto de vehículo terrestres o aéreo, terremoto, temblor, erupción volcánica, daño por humo, hollín, daño a la propiedad de los Bienes Inmuebles por la ocurrencia de un siniestro emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.
 - iv. Las sumas que reciban los Fideicomitentes Garantes de parte de los arrendatarios en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamientos cedidos.
 - v. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

Los Bonos Subordinados No 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 **Tad Real Estate, 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 reformatorias, 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

Julio Javier Justiniani
Superintendente