

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 283 -25
(de 23 de Julio de 2025)

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 **Aurora SM Ventures, Corp.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número No.5,093 de 27 de octubre de 2021, otorgada ante la Notaría Décimo Tercera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No 155714753 desde el 1 de noviembre de 2021, ha solicitado a través de apoderados especiales el 30 de enero de 2025, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por la suma de Cincuenta y Cinco Millones Cuatrocientos Mil Dólares (US\$55,400,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante correos electrónicos 20 de febrero, 24 de abril, 13 de junio, 4 de julio de 2025 las cuales fueron atendidas el 4 de abril, 2 y 19 de junio y 8 de julio de 2025;

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Aurora SM Ventures, 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 **Aurora SM Ventures, Corp.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por Cincuenta y Cinco Millones Cuatrocientos Mil Dólares (US\$55,400,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos podrán ser emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Cien Dólares (US\$100.00) o sus múltiplos.

Los Bonos serán emitidos en múltiples Series, las cuales todas las Series estarán garantizadas.

El monto de la Serie A será de hasta Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00), y el monto de las Series Subsiguientes será definido mediante Suplemento Informativo.

El Programa Rotativo tiene un plazo de vigencia de diez (10) años, contados desde la respectiva fecha de emisión de la primera serie del programa.

La Fecha de Oferta Inicial será el **1 de septiembre de 2025**.

La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, monto, plazo, tasa de interés, términos particulares de redención anticipada (incluyendo, sin implicar limitación, si tendrán o no penalidades por redención anticipada) así como la Serie, serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento al Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) días hábiles de la respectiva Fecha de Oferta.

Los Bonos devengarán interese sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés").

Los Bonos Serie A y las Series Subsiguientes devengarán una Tasa de Interés que podrá ser fija o variable y será determinada por el Emisor según sus necesidades y las condiciones del mercado existente.

Tasa de Interés Variable. En el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Series A y/o para las Series Subsiguientes sea variable, la tasa de referencia aplicable será SOFR a Plazo (o la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a la SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, más el margen que se establezca, y la cual tener un piso (floor rate) y la misma será establecida por el Agente de Pago, y será revisada trimestralmente (o cualquier otra que se establezca), dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado por el Emisor a través del SERI.

Los intereses pagaderos respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago, para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés correspondiente a dicho Bono al Saldo Insoluto a capital del mismo, y serán 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).

Los intereses de los Bonos serán pagados trimestralmente los días treinta (30) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla (cada uno, una "Fecha de Pago").

El pago de capital de los Bonos Serie A y el pago de capital de las Series Subsiguientes serán en la respectiva Fecha de Vencimiento.

El plazo de los Bonos Serie A será de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión de dicha serie. El plazo de los Bonos de las Series Subsiguientes será el plazo equivalente a aquel que transcurra entre su respectiva Fecha de Emisión y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A, en el entendido de que el plazo de las Series Subsiguientes no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Emisión de los Bonos Serie A.

El plazo de las Series Subsiguientes se computa a partir de la Fecha de Vencimiento originalmente estipulada para la Serie A, con independencia de que dicha serie haya sido redimida de forma anticipada o no. En consecuencia, la redención, anticipada de la Serie A no afecta ni modifica el plazo de las Series Subsiguientes, las cuales mantienen su calendario conforme a lo establecido en su respectivo suplemento.

Garantía. Los Bonos a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. Así las cosas, aquellas Series de Bonos que el Emisor emita con anterioridad a la constitución de las garantías, de manera temporal y hasta tanto dichas garantías sean constituidas dentro de los plazos establecidos para ello, no contarán con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos.

El fideicomiso de Garantía contendrá, los siguientes bienes y derechos, los cuales conformarán las garantías que deberán estar constituidas y perfeccionadas de acuerdo con los tiempos particulares estipulados para cada una de ellas, el "Patrimonio Fideicomitado"

- a) Aporte (s) inicial (es) por la suma de US\$1,000.00 que será depositado en la Cuenta de Concentración, y el cual se deberá mantener como balance mínimo para dicha cuenta;
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas del Proyecto, incluyendo sus mejoras declaradas o no, segregaciones e incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, así como las fincas resultantes una vez las Fincas del Proyecto se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal;
- c) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de las garantías reales de las Fincas del Proyecto, incluyendo de las Unidades Inmobiliarias, en caso de ser esto necesario, según lo dispuesto en la Sección III.G.5 del Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso.
- d) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la cesión irrevocable e incondicional de los Créditos Cedidos provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso sujeto a los términos del Contrato Maestro de Cesión.

En el caso de la cesión de los cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamiento futuros, el Emisor contará con un período de treinta (30) días calendario desde su fecha de firma para notificar al arrendatario de la cuenta adonde deben ser depositados los cánones de arrendamiento.

- e) El importe de los dineros concedidos o debidos al Emisor por el asegurador de las Fincas del Proyecto hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso del Seguro CAR contratado por el Emisor, por cuenta del contratista o constructor del Proyecto y por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de reposición del Proyecto, durante el Periodo de Construcción.
- f) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de las Fincas del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso del All Perils Insurance cubriendo riesgo de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica, sobre las Fincas del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras y una vez obtenido el



Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá. El Emisor contará con un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde el momento que en que obtiene el Permiso de Ocupación del Proyecto, expedido por el Municipio de Panamá, para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del All Perils Insurance.

- g) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de las Fincas del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud (1) del endoso de la fianza de cumplimiento sobre las Fincas del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al treinta por ciento (30%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo de dichos bienes inmuebles, y (2) del endoso de la fianza de pago sobre las Fincas del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menos al quince por ciento (15%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo de dichos bienes inmuebles. El Emisor contará con un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de cumplimiento y pago.
- h) Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración (según lo dispuesto en la Sección III.G.2 del Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso).
- i) Los fondos depositados en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
- j) El Aporte Extraordinario que el Emisor se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.
- k) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.
- l) Los intereses y demás réditos que generen los bienes del Fideicomiso.

Bienes Inmuebles que garantizan los Bonos.

Los bienes inmuebles que quedarán sujetos a la Primera Hipoteca y Anticresis dentro un plazo de hasta sesenta (60) días hábiles contados desde la fecha de liquidación de la Serie A. Estos bienes inmuebles serán gravados con primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión, son la Finca con Folio 30170655 y la Finca con Folio 30170656.

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.

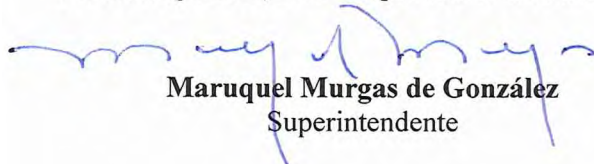
Tercero: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

Cuarto: Se advierte a **Aurora SM Ventures, 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 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, Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018, el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Maruquel Murgas de González
Superintendente

442