

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 134 -19
(de 12 de abril de 2019)

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 ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que mediante la Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016 el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar indefinidamente a la titular de la Dirección de Emisores o a quien la supla en su ausencia, resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas;

Que **Inmobiliaria Nidaco, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 5,018 de 23 de diciembre de 2002, debidamente inscrita al Folio 427336 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 26 de diciembre de 2002, ha solicitado mediante apoderados especiales el 28 de septiembre de 2018, el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal total y en conjunto 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, según Informe final del 12 de abril de 2019 que reposa en el expediente, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 9 de noviembre de 2018 y correos electrónicos 22 y 28 de enero, 14 de marzo y 18 de marzo, 11 de abril de 2019, las cuales fueron atendidas el 18 de diciembre de 2018, 7 de marzo, 14 de marzo, 28 de marzo y 11 de abril de 2019;

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Inmobiliaria Nidaco, 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 **Inmobiliaria Nidaco, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un valor nominal total y en conjunto de hasta Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, en Series de Bonos Garantizados y Series de Bonos Subordinados.

El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00) y el saldo insoluto a capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma de Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América.

La **Fecha de Oferta de los Bonos Corporativos** será el 17 de abril de 2019.

La Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento, la Periodicidad de Intereses, la Fecha de Pago de Intereses, el Periodo de Gracia, la Fecha de Pago de Capital, la tabla de amortizaciones en caso de pagos periódicos y el monto de cada serie de Bonos será determinada por el Emisor y comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo y notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y

a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Los Bonos Garantizados podrán ser emitidos con plazos de pago de capital de hasta doce (12) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada serie, y los Bonos Subordinados podrán ser emitidos con plazos de pago de hasta quince (15) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada serie.

Los Bonos de cada serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (de haberla) y la misma podrá ser fija o variable. En el caso de ser **tasa fija** devengarán una tasa de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado. La **tasa variable** será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a un (1), tres (3) o seis (6) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market).

Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual.

La base para el cálculo de la Tasa de Interés será días calendario / 360.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados para el pago de intereses: Para cada serie de Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en las Fechas de Pago de Interés que el Emisor establezca para dicha serie (y en caso que una de esas fechas no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se hayan constituido y mantengan vigentes todas las garantías previstas para garantizar pagos del Emisor bajo todas las Series de Bonos Garantizados que se encuentren emitidas y en circulación;
2. Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo todas las Series de Bonos Garantizados que se encuentren emitidas y en circulación; y
3. Que no se haya declarado un Evento de Vencimiento Anticipado bajo cualquier Serie de Bonos Garantizados que se encuentre emitida y en circulación.

El pago de capital El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados de cada serie se pagará en la forma y frecuencia que determine el Emisor, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital pagaderas en fechas determinadas (cada una, una "Fecha de Pago de Capital"), cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada serie de Bonos Garantizados.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados para el pago de capital: El capital de los Bonos Subordinados se pagará en la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada (según sea el caso) de cada serie. Los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Garantizados, el Emisor no podrá realizar pagos a capital bajo los Bonos Subordinados.

La Redención Anticipada podrá ser parcial o total. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Quinientos Mil Dólares (US\$500,000.00). Dicho pago se hará prorrata a todos los Tenedores de la Serie que corresponda.

La existencia de Derecho de Redención Anticipada, la Penalidad por Redención y la fecha o plazo a partir del cual el Emisor podrá ejercer su Derecho de Redención Anticipada para una Serie de Bonos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados para la redención anticipada: No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Garantizados estarán garantizados por un fideicomiso de garantía a ser suscrito por y entre el Emisor, en calidad de fideicomitente, y Banistmo Investment Corporation, en calidad de fiduciario, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados y demás Obligaciones Garantizadas. De conformidad con lo previsto en el Artículo 7.VI.G.2 y subsecuentes del Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 (según el mismo ha sido modificado a la fecha), el Emisor procederá a suscribir el Contrato de Fideicomiso, protocolizarlo en forma de escritura pública, inscribirlo en de la Sección Mercantil del Registro Público y entregarlo a la SMV dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la notificación de la fecha de resolución de registro de los Bonos emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores establecido en las normas antedichas.

Los Bonos Subordinados no se beneficiarán de las garantías incluidas en el Fideicomiso.

Para cada Serie de Bonos Garantizados, los bienes fiduciarios serán todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, o terceros, para que queden sujetos al Fideicomiso, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

- (a) La suma de Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) que ha sido entregada al Fiduciario como contribución inicial, y la cual será depositada por el Fiduciario, conforme al monto mínimo requerido por el Banco depositario. .
- (b) Los fondos derivados de la emisión de los Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados, los cuales se utilizarán conforme a lo establecido en el Prospecto Informativo y en la Cláusula 5.01 (a) del Contrato de Fideicomiso;
- (c) Las Cuentas Fiduciarias y cualesquiera otras cuentas bancarias o de inversión que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario, actuando en base a instrucciones del Fideicomitente o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, para el cumplimiento de su encargo fiduciario, así como los fondos y valores, de ser el caso, depositados de tiempo en tiempo en ellas;
- (d) Los Derechos Cedidos;
- (e) Los Contratos Cedidos;
- (f) Los Bienes Gravados y cualquier producto obtenido de su ejecución, incluyendo el Edificio Elmec de propiedad del Fideicomitente, ubicada en Vía Israel sobre la Finca No. 255549, Código de Ubicación 8708, que corresponde a la Plaza Comercial Elmec;
- (g) Los derechos sobre las fianzas y pólizas de seguro que aseguren los Bienes Gravados, así como también las indemnizaciones que las compañías de seguros paguen por razón de las mismas;
- (h) Los dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto; o que resulten de dichos Bienes Fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquier otra razón; y
- (i) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo se traspasen al Fiduciario, siempre que hayan sido previamente aceptados por éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.

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 **Inmobiliaria Nidaco, 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 Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Rafael García Mayorca
Director de Emisores a.i.

jmm/

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA

A los _____ días del mes de _____
de dos mil _____
a las _____ m. notifica
al señor(a) _____
que antecede
El notificado(a),

Notificado mediante poder el día 7 de mayo de 2019 a las 3:06.

NOTIFICACIÓN


SEÑORA SUPERINTENDENTE DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ:

Quien suscribe, **MORGAN & MORGAN**, abogados en ejercicio, con oficinas en el piso 23 del edificio MMG Tower, ubicado en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Ciudad de Panamá, República de Panamá, lugar donde recibimos notificaciones personales y judiciales, actuando en nuestra calidad de Apoderados Especiales del Fideicomiso Emisor **INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**, cuyas generales constan en el expediente que reposa en la Superintendencia, por este medio comparecemos respetuosamente ante su despacho, con el propósito de notificarnos y allanarnos, como en efecto nos notificamos y allanamos, de la **Resolución SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019**, concerniente al registro de Bonos Corporativos de hasta por US\$ 30,000,000.00.

Por este medio, autorizamos al joven Alejandro González, varón, panameño, mayor de edad, con cédula 8-857-220, para que retire dicha resolución.

Panamá, a la fecha de su presentación.

MORGAN & MORGAN


Ricardo Arias.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Andres
Gonzalez Otero



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 20-MAR-1992
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 15-MAR-2019 EXPIRA: 15-MAR-2029

8-857-220

