

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 204 -19
(de 23 de mayo 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 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 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 Cervelló, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 3,153 de 11 de febrero de 2014, debidamente inscrita al Folio 826450 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 14 de febrero de 2014, ha solicitado mediante apoderados especiales el 15 de febrero de 2019, el registro de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, según Informe final del 23 de mayo de 2019 que reposa en el expediente, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 27 de marzo y correos electrónicos 16 y 23 de mayo de 2019, las cuales fueron atendidas el 12 y 30 de abril, 21 de mayo y 22 de mayo 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 Cervelló, 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 Cervelló, S.A.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta **Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000)**, emitidos en forma nominativa, registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y sus múltiplos, en Series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados.

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos tendrá vigencia de diez (10) años.

La **Fecha Inicial de Oferta** será el 28 de mayo de 2019.

El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, la Fecha de Expedición, la Fecha de Oferta, la Tasa de Interés, la Fecha de Pago de Interés, el Periodo de Interés, la Fecha Pago de Capital, la Fecha de Vencimiento, el Monto, el Periodo de Gracia si lo hubiere, en el evento que los bonos se encuentren garantizados, los términos y condiciones de la Garantía, la Redención Anticipada a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.



La **tasa de interés** será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda y la misma podrá ser fija o variable. **En el caso de ser tasa fija**, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según 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 Libor (London Interbank Rate) o su tasa equivalente en ese momento, que bancos de primera línea requieran entre sí para Depósitos en Dólares, en tres (3) o seis (6) meses de plazo, en el mercado interbancario de Londres, (London Interbank Market) o su equivalente, según las condiciones de mercado en ese momento.

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, bimensual, trimestral o semestralmente. La base para el cálculo será días calendario / 360.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados para el pago de intereses: El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de los Bonos de las Series Subordinadas siempre que cumpla con las siguientes condiciones: 1) Que no se ha declarado alguno de los eventos de incumplimiento descritos en el Prospecto Informativo. 2) Que el Emisor esté al día en el pago de intereses y capital de las Series Senior. 3) Que se hayan perfeccionado todas las garantías de las Series Senior.

El pago de capital de las Series Senior podrá ser en la Fecha de Vencimiento o mediante cronograma de amortización en caso de pagos periódicos, con la frecuencia que establezca el Emisor, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

El pago de capital de las Series Subordinadas será en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada y estará condicionado en sus pagos a capital mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

La Redención Anticipada podrá ser parcial o total, sin penalidad. El pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión. Cuando el Emisor decida redimir los Bonos de una de las Series o la totalidad de las mismas, lo comunicará a los Tenedores Registrados, mediante un aviso con no menos de treinta (30) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en un periódico de amplia circulación en la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados para la redención anticipada: La redención anticipada de los Bonos de las Series Subordinadas estará condicionada a la redención anticipada de los Bonos de las Series Senior.

Con la finalidad de garantizar a los tenedores registrados de los Bonos de las Series Senior de la presente Emisión, el Emisor suscribirá una Enmienda Integral al Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis, una Enmienda al Contrato de Cesión y Enmienda Integral al Contrato de Fideicomiso contenidos en la Escritura Pública No. 9161 de 30 de abril de 2014, adicionadas por las Escrituras Públicas No. 15,348 del 15 de julio de 2014, No. 18,077 de 21 de agosto de 2014 y enmendada por la Escritura Pública No. 11,296 del 21 de junio de 2016, y que garantiza a los tenedores registrados de la Emisión bajo la Resolución SMV No. 333-14 de 15 de julio de 2014 por US\$84,500,000.00, la cual será cancelada con fondos de la presente Emisión.

La Enmienda Integral al Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis, la Enmienda al Contrato de Cesión y la Enmienda Integral al Contrato de Fideicomiso contenidos en la Escritura Pública No. 9161 de 30 de abril de 2014, deben inscribirse en un periodo no mayor de 90 días calendarios desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series Senior a partir de la Fecha de Oferta de la Respectiva Serie.

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

Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título Fiduciario por los Fideicomitentes o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, incluyendo:

- i. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio constituida por los Fideicomitentes Garantes (Xandri, S.A., Hazlebury Ventures Corporation, Casselberry, S.A. y Plaza Bolívar Holding, S.A.)
- ii. Cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía.
- iii. Cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de las pólizas de seguros 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. En caso de haber proyectos, se incluirá la cesión de las pólizas de seguro CAR ("Construction ALL Risk"), emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con cobertura A, B, C y D por el cien por ciento (100%) del valor de contrato de construcción de cada uno de los Proyectos, E y F por veinte por ciento (20%) del valor de contrato de construcción de cada uno de los Proyectos y G por el diez por ciento (10%) del valor de contrato de construcción de cada uno de los Proyectos.
- v. Cesión de las fianzas de cumplimiento, emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por el cincuenta por ciento (50%) del valor de construcción de cada uno de los Proyectos, de haberlos.
- vi. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

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 Cervelló, 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.

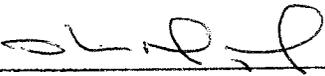
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Yolanda G. Real S.
Directora de Emisores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA

A los 27 días del mes de Mayo
de dos mil 2019
a las 10:58 am m, notifiqué
al señor(a) Oliver Muñoz por
Quijano y Asociados
que antecede

El notificado(a),



Me adhiero a la presente Resolución