

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - *286* -19
(de *30* de *julio* 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 **Panamá Norte School, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá debidamente inscrita al Folio 155634704 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 9 de agosto de 2016, ha solicitado mediante apoderados especiales el 7 de febrero de 2019, el registro de un Programa Rotativo de Bonos Inmobiliarios y Bonos Subordinados Acumulativos por un valor nominal 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 30 de julio de 2019 que reposa en el expediente, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 21 de marzo y correos electrónicos 10 de junio, 24 de julio de 2019, las cuales fueron atendidas el 5 de abril, 3 y 6 mayo, 15 de julio y 30 de julio 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 **Panamá Norte School, 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 **Panamá Norte School, S.A.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Inmobiliarios y Bonos Subordinados Acumulativos por valor nominal total y en conjunto de los Bonos por **Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00)**, emitidos en forma nominativa, registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) o sus múltiplos, y en múltiples Series (cada una, una "Serie"), según los establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

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

La **Fecha Inicial de Oferta** será el 12 de agosto de 2019.

La Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento o Plazo, el Pago de Capital, el Día de Pago de Intereses, Periodicidad del Pago de Intereses, los términos y condiciones de la garantía respectiva (en caso de que los Bonos sean garantizados) y el monto de los Bonos de cada Serie serán determinadas por el Emisor mediante un Suplemento al Prospecto Informativo y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente.

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). La tasa de interés de los Bonos de cada Serie será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una **tasa fija**, los Bonos devengarán una tasa fija 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). La tasa LIBOR aplicable será la que aparezca en la página correspondiente del sistema de información financiera

Bloomberg Financial Markets Service, o en cualquier otro servicio similar que publique dichas tasas, bajo "LIBOR USD", quedando entendido que la tasa que aplicará dependerá de la periodicidad del pago de intereses establecido para cada serie de Bonos, es decir, LIBOR 1M, 2M, 3M y 6M. La tasa aplicable se utilizará tal como sea publicada.

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 Acumulativos para el pago de intereses: Para los Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en los Días 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 (las "Condiciones para Pago de Intereses Subordinados"):

1. Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo los Bonos Inmobiliarios que se encuentren emitidos y en circulación;
2. Que se hayan constituido y mantengan vigentes todas las garantías previstas para garantizar pagos del Emisor bajo Bonos Inmobiliarios que cuenten con garantía y se encuentren emitidos y en circulación; y
3. Que no se haya declarado un Evento de Incumplimiento que no haya sido subsanado bajo los Bonos Inmobiliarios que se encuentren emitidos y en circulación.

El Capital de los Bonos 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 uno, un "Día de Pago de Capital").

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados Acumulativos para el pago de capital: El capital de los Bonos Subordinados se pagará siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con los pagos a capital de los Bonos Inmobiliarios y las Condiciones para el Pago de Intereses Subordinados Acumulativos.

La Redención Anticipada de los Bonos podrá ser total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie, y en base a los términos de los Bonos de cada Serie, en cualquier Día de Pago de Interés, sin lugar a incurrir en un procedimiento de modificación de términos y condiciones de los Bonos, costo o penalidad alguna. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Cien Mil Dólares (US\$100,000.00). Dicho pago se hará prorrata a todos los Tenedores Registrados de dicha Serie.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados Acumulativos para la redención anticipada: La redención anticipada de cualquier Serie de Bonos Subordinados estará condicionada a que se hayan redimido todas las Series de Bonos Inmobiliarios.

Con la finalidad de garantizar a los tenedores registrados de las Series de Bonos Inmobiliarios Garantizados de la presente Emisión, el Emisor constituyó el Contrato de Fideicomiso FID-014 del 20 de agosto de 2018 celebrado entre el Emisor y MMG Bank Corporation. Dicho Contrato de Fideicomiso FID-014 de 20 de agosto de 2018 fue modificado mediante Adenda No. 1, de manera que contemplará ciertos términos y condiciones propios de la Emisión.

Los Bonos Subordinados Acumulativos no se beneficiarán de las garantías incluidas en el Fideicomiso. Los Bienes Fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario, por el Fideicomitente y sean previamente aceptados por el Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes (los "Bienes Fiduciarios"):

- (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, en las diferentes Cuentas Fiduciarias.
- (b) Las Cuentas Fiduciarias y cualesquiera otras cuentas bancarias o de inversión que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario, así como los fondos y valores, de ser el caso, depositados de tiempo en tiempo en ellas;
- (c) Los Derechos Cedibles, incluyendo los Derechos Cedidos, que constituyen todas las ganancias, contratos, ingresos y derechos económicos del Fideicomitente relacionados al Proyecto, incluyendo, sin limitación: (i) todos los créditos y derecho a recibir pagos bajo los Contratos

Materiales del Proyecto existentes y futuros; (ii) todos los créditos y derechos a recibir pagos e indemnizaciones de bonos, fianzas de cumplimiento, pólizas de seguros, cartas de crédito "stand-by" y cualesquiera otras garantías existentes o futuras, de las cuales el Fideicomitente o el Proyecto sean beneficiarios; y (iii) todos los derechos contractuales y legales de indemnización existentes y futuros a favor del Fideicomitente relacionados con el Proyecto, incluyendo, sin limitación, los derechos y cuentas por cobrar de terminación y compensación por nacionalización, expropiación o compensación;

- (d) Los Contratos Cedibles;
- (e) Los derechos prendarios sobre los Bienes Pignorados bajo los Contratos de Prenda y cualquier producto obtenido de su ejecución;
- (f) Los derechos dimanantes de los Contratos de Hipoteca sobre las fincas inscritas al Folio Real No. 300167701 y 30198890 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, constituidos por el Fideicomitente y cualquier producto obtenido de su ejecución;
- (g) Las Fianzas solidarias otorgadas por los Fiadores (los señores, Jorge Conte, Brooke Alfaro, Denise Eisenmann, Juan Manuel Ramirez, Hugo Ramirez y Jaime Adames) a favor del Fiduciario, las cuales estarán vigentes únicamente hasta, y por tanto quedará sin efecto y deberá ser liberada y devuelta por el Fiduciario a los Fiadores el Día Hábil después de, la fecha en que ocurra lo primero entre (i) el repago total y completo de las Obligaciones Garantizada y (ii) la finalización de la construcción y entrada en operación del Proyecto, lo cual será efectivo a partir de la fecha en que el Fideicomitente reciba el permiso de ocupación debidamente emitido por el Municipio correspondiente;
- (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 presente 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 **Panamá Norte School, 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.

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, Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016 y el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Rafael Garcia Mayorca

Director de Emisores a.i.