

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 364 -20
(de 14 de Agosto de 2020)

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

Que **Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**, sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 410 del 27 de enero de 1966 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio 117615 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 31 de enero de 1966, ha solicitado mediante apoderados especiales el 24 de junio de 2020, el registro del Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$275,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, según Informe del 1 de julio de 2020 que reposa en el expediente, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 1 de julio de 2020 y correos electrónicos 20 de julio y 11 de agosto de 2020, las cuales fueron atendidas el 13 de julio y 11 de agosto de 2020;

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 Don Antonio, 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,

Primero: Registrar los siguientes valores de **Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un monto de hasta **Doscientos Setenta y Cinco Millones (US\$275,000,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en tres series con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00). Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

La **Fecha Oferta** de los Bonos Corporativos será el 20 de agosto de 2020.

Banco General, S.A. y Banistmo S.A., emitirán un compromiso de suscribir cada uno, de la Serie A (Senior) hasta un máximo de Ochenta Millones de Dólares (US\$80,000,000) y Ciento Sesenta Millones de Dólares (US\$160,000,000) respectivamente. El compromiso de suscripción conlleva la compra de los Bonos, bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor y los Fiadores Solidarios estén cumpliendo con todas las condiciones precedentes para el desembolso, según las mismas se describen en la Sección II.B del Prospecto Informativo y en el Contrato de Suscripción.

La Serie A (Senior) estará integrada por múltiples Subseries. Aquellas Subseries de Bonos Serie A (Senior) que se emitan dentro del Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), tendrán los mismos términos y condiciones, con excepción de la Fecha de Vencimiento, la que corresponderá al día hábil en que ocurran diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación correspondiente a cada Subserie.

2

A6

Los Suscriptores podrán suscribir Bonos que integran la Serie A (Senior) durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior). No obstante, en el evento de que los Suscriptores no suscriban la totalidad de los Bonos que integran la Serie A (Senior) dentro del Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), queda entendido que el Emisor quedará en libertad de colocar cualquier remanente, a través de Subseries adicionales, de Bonos que integran la Serie A (Senior) con posterioridad al Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), según su necesidad.

Las Subseries de Bonos Serie A (Senior), terminado el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), podrán tener términos y condiciones distintos a aquellos de las Subseries de Bonos Serie A (Senior) que se emitan dentro del Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), según determine el Emisor de acuerdo a sus necesidades y demandas del mercado.

La fecha de oferta, fecha de expedición, fecha de liquidación, monto, fecha de vencimiento y tasa de interés, en el caso de que no haya sido definido en el Prospecto Informativo, de las Subseries de los Bonos que integran la Serie A (Senior), de los Bonos Serie B (Senior), y de los Bonos Serie C (Subordinada) serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie o Subserie correspondiente.

Base de Cálculo: 365/360

Los intereses de todas las Series, según corresponda, serán pagados de forma trimestral sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva Serie, el día quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la Fecha de Redención Anticipada de haberla.

Tasa de Interés Serie A (Senior): Que sean emitidas durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior) devengarán una tasa de interés variable equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 3.625% p.a. sujeto a un mínimo de 5.00% p.a. Si la relación Deuda Neta / EBITDA de los últimos doce (12) meses es igual o menor a 3.00x, la Tasa de Interés aplicable estará basada en LIBOR tres meses (3) más un margen de 3.50% p.a. sujeto a un mínimo de 5.00% p.a. La Tasa de Interés se revisará trimestralmente.

Tasa de Interés Serie B (Senior): Devengarán una tasa de interés que podrá ser fija o variable o cualquier combinación de estas (incluyendo la conversión de tasa fija a tasa variable o viceversa), y que será establecida según las condiciones de mercado existentes y la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie.

Tasa de Interés Serie C (Subordinada): Devengarán una tasa de interés fija de doce por ciento (12%) anual, pagadera trimestralmente, siempre y cuando, de conformidad con los Estados Financieros Consolidados de Grupo Rey, el Emisor cumpla con las Condiciones para el Pago de los Intereses de la Serie Subordinada y de Dividendos del Emisor.

En caso de que se produzcan Redenciones Anticipadas aplicará lo dispuesto en la sección 10 referente a la Redención Anticipada del Prospecto Informativo.

El Pago de Capital se realizará de la siguiente manera:

Bonos que integran la Serie A (Senior). Subseries de Bonos que integran la Serie A (Senior) que se emitan durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior)

El capital de los Bonos que integran aquellas Subseries de Bonos que integran la Serie A (Senior) que se emitan durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), se hará mediante treinta y seis (36) abonos trimestrales a capital contados a partir de la terminación del período de gracia de un año que inicia en la Fecha de Liquidación de cada Subserie de Bonos que integran la Serie A (Senior) que se emitan durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento de los

Bonos que integran la Serie A (Senior) de aquellas Subseries que se emitan durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos que integran la Serie A (Senior) de aquellas Subseries que se emitan durante el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior). Los abonos a capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses, con base en la siguiente tabla de amortización:

Año	% Trimestral	% Anual
1	0%	0.0%
2	1.25%	5.0%
3	1.25%	5.0%
4	1.25%	5.0%
5	1.25%	5.0%
6	1.5%	6.0%
7	1.5%	6.0%
8	1.5%	6.0%
9	1.5%	6.0%
10	1.5%	6.0%
Al vto.		50.0%

El pago de capital de aquellas Subseries de Bonos que integran la Serie A (Senior) que se emitan luego de transcurrido el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), serán determinadas en el futuro según las condiciones del mercado existente y las mismas serán comunicadas, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles previo a la Fecha de Oferta de la Subserie Serie A (Senior) de que se trate mediante un suplemento al Prospecto Informativo.

Pago de Capital Serie B (Senior). El capital de los Bonos de la Serie B (Senior) será pagado mediante abonos trimestrales a capital y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie B (Senior), más intereses de acuerdo a un cronograma de amortización de cualquier tipo, a ser determinado por el Emisor según la demanda del mercado y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá al menos dos (2) días hábiles previo a la Fecha de Oferta de la Serie B (Senior), mediante un suplemento al Prospecto Informativo.

Pago de Capital Serie C (Subordinada). El capital de los Bonos de la Serie C (Subordinada) se efectuará en un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista Saldo Insoluto a Capital de cualquiera de las Series Senior. Los Bonos Series C (Subordinada) están subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión.

Los Bonos que integran la Serie A (Senior) que formen parte de Subseries que se emitan dentro del Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), vencerán cumplidos diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación correspondiente a cada Subserie, y los Bonos Serie C (Subordinada), tendrán plazo de treinta (30) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. El plazo de los Bonos que integren la Serie A (Senior) que formen parte de Subseries que se emitan luego de transcurrido el Período de Disponibilidad para la Suscripción de la Serie A (Senior), así como el plazo de los Bonos Serie B (Senior), será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento al prospecto informativo de la Emisión que será presentado con por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Subserie o Serie de que se trate.

Los Bonos que integran la Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) y las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos que integran la Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc., en relación a:

- (i) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor los cuales se encuentran descritos en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso.

Handwritten initials or signature.

- (ii) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles.
- (iii) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos que integran la Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) contarán con fianza solidaria de Rey Holdings Corp. y de Corporación Favorita C.A., y adicionalmente, por pagarés a la orden otorgados por Corporación Favorita C.A., como obligación incondicional de pago, conforme dichos pagarés sean expedidos por cada subserie senior y/o Serie Senior que se emitan.

Los Bonos Serie C (Subordinada) no estarán garantizados y estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses mientras existan Bonos que integran la Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación.

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 Don Antonio, 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, Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 1-2019 del 7 de agosto de 2019.

NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



Julio Javier Justiniani
Superintendente

MRamírez/D. de Emisores