REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 668-17
(de 5 de diciembre de 2017)

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 **Promotora Santa Cecilia, S.A.**, es una sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita el 4 de Febrero de 2014 a la Ficha 825384, Documento 2544077 del Departamento de Personas del Registro Público de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 549 del 28 de enero de 2014 de la Notaría Undécima del Circuito, Provincia de Panamá, ha solicitado mediante apoderados especiales el 30 de junio de 2017, el registro de Bonos Corporativos Rotativos, por un valor nominal de hasta Dieciséis Millones de Dólares (US$16,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, según Informe que reposa en el expediente de fecha 4 de agosto de 2017 remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 8 de agosto de 2017 y correos electrónicos de 22 de septiembre, 1 noviembre y 1 diciembre de 2017 las cuales remitieron y atendiendo los correos reiterativos de observaciones el 1 de septiembre y el 5 octubre, 27 de noviembre y el 5 de diciembre de 2017;

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

Programa de Bonos Corporativos Rotativos por un valor nominal de hasta **Dieciséis Millones de Dólares (US$16, 000,000.00).** Los Bonos serán emitidos en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a su valor nominal, pero podrán ser vendidos a prima o descuento, de tiempo en tiempo, según lo autorice el Emisor, según las condiciones del mercado.

La Fecha Inicial de Oferta de los Programa de Bonos Corporativos Rotativos será el **15 de diciembre de 2017.**

La Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento, la Periodicidad de Intereses, el Día de Pago de Intereses, el Derecho de Redención Anticipada, la Penalidad por Redención y el monto de cada serie de Bonos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, al menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Los Bonos serán emitidos en distintas series. El plazo de vencimiento de los Bonos de cada serie será sesenta (60) meses contados a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva serie. Este Programa de Bonos Corporativos Rotativo cuenta con un periodo de disponibilidad de diez (10) años contados a partir de la Fecha Inicial de Oferta.

Los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor seis (6) meses, más un diferencial de cinco punto cincuenta por ciento (5.50%). En ningún caso la tasa de interés será inferior a ocho punto cinco por ciento (8.5%).

Los intereses devengados por los Bonos serán pagaderos semestralmente, por semestre vencido, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su Redención Anticipada (de haberla).

Los Bonos podrán ser redimidos por el Emisor, a su discreción de forma parcial o total en cualquier momento. Los Bonos serán redimidos por el saldo del valor nominal del principal adeudado más los intereses devengados hasta la Fecha de Redención, más cualesquiera otros montos acumulados pero no pagados con respecto a los Bonos. En caso de redenciones anticipadas, ya sea total o parcial, el procedimiento relacionado con la posible redención anticipada se detalla en el Capítulo III Descripción de la Oferta, Sección A Detalles de la Oferta, numeral 8, del Prospecto Informativo.

Mientras no se hayan realizado las ventas de las unidades residenciales, comerciales a ser desarrolladas en el fututo macro proyecto urbanístico denominado Hacienda Santa Cecilia a construir en las Fincas en Garantía, la principal fuente de repago serán los aportes que realizarán los accionistas del Emisor, siendo estos Desarrollo Altos del Este, S.A. y Tanara Properties, S.A., cuyos flujos provendrán a su vez de sus respectivos accionistas, siendo estos Promotora Casas del Pacíficas (accionista de Desarrollo Altos del Este, S.A.), Promotora La Valdeza, S.A. y Hormigotti, S.A. (accionista de Tanara Properties, S.A.), quienes son empresas operativas tal cual se detalla más adelante en el Prospecto Informativo, Capítulo IV Información del Emisor, literal E, Estructura Organizativa. Sujeto a los antes indicado la principal fuente de repago de capital de los Bonos será: (1) Venta de las unidades residenciales, comerciales a ser desarrolladas en el fututo macro proyecto urbanístico denominado Hacienda Santa Cecilia a construir en las Fincas en Garantías (ver secciones III.K y IV.D del Prospecto Informativo), (2) los activos líquidos libres del Emisor, (3) efectivo disponible en la Cuenta de Reserva, y (4) flujos provenientes del macro proyecto urbanístico a ser desarrollado.

Los Bonos Corporativos que componen el Programa Rotativo del Emisor a la fecha de autorización del registro de esta Emisión y del Prospecto Informativo no cuentan con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. No obstante, el Emisor se compromete a que en un plazo no mayor a los 120 días calendarios contados a partir de la fecha de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., la cual es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, constituirá un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi Trust, Inc., en su calidad de Agente Fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos que componen el Programa Rotativo, cuyo patrimonio estará compuesto por: (i) nueve (9) fincas ubicadas en el Corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todas propiedad de Praderas de Tanara, S.A. y (ii) una cuenta de reserva que deberá mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente para el pago de un periodo semestral de intereses. El detalle de los bienes inmuebles que formarán parte del fideicomiso de garantía se detallan en el Capítulo III, literal J del Prospecto informativo.

En adición los Bonos estarán garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.

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 este prospecto 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 **Promotora Santa Cecilia 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 reformatorias, 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

Ec/

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA

A los 11 días del mes de diciembre
de dos mil diecisiete
a las 2:00 p.m. notifiqué
al señor(a) Stella Ballaris
(Arias, Alemán & Mora)
que antecede

El notificado(a),

8-446-365