



REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - *54* -23
(de *15 de febrero* de 2023)

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

Que **Administradora E Inmobiliaria, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.33,728 de 03 de diciembre de 2019 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá debidamente inscrita al Folio 155688895, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público desde el 11 de diciembre de 2019, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico `tramites_smv@supervalores.gcb.pa` mediante apoderados especiales el 24 y 26 de agosto de 2023, el registro del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta Ochenta Millones de Dólares (US\$80,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones el 16 de septiembre, 14 de noviembre, 2 y 23 de diciembre de 2022, 3 y 9 de febrero de 2023; las cuales fueron atendidas el 18 y 20 de octubre, 9 y 18 de noviembre, 2, 15 de diciembre de 2022, 19 de enero, 6, 9 y 13 de febrero de 2023;

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

Programa Rotativo de Valores Corporativos por un monto de hasta Ochenta Millones (US\$80,000,000.00), el cual podrá ser emitido en varias series garantizadas o no y a través de Valores Comerciales Negociables o Bonos los cuales serán emitidos en forma desmaterializada, rotativa, registrada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00), en múltiplos de esta denominación y serán ofrecidos a título del Emisor.

El Emisor emitirá inicialmente la Serie A de Bonos Garantizados por US\$18,733,000.00 y la Serie B de Bonos Subordinados Acumulativos por US\$6,225,000.00.

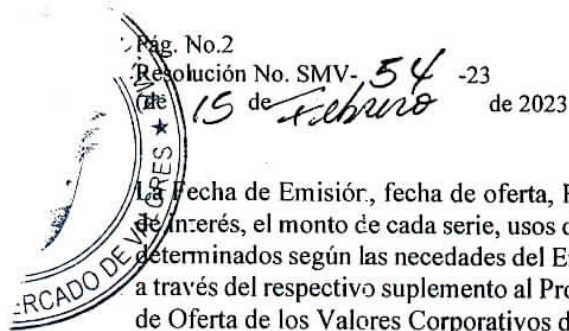
Los Valores Corporativos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a un precio de cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.

La **Fecha Oferta Inicial** del Programa Rotativo de Valores Corporativos será el **17 de febrero de 2023**.

El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Valores Corporativos, en tantas series como la demanda de mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ochenta Millones de dólares (US\$80,000,000.00).

El Emisor indicará al momento de la emisión de cada Serie de Valores Corporativos si la emisión corresponde a Bonos Garantizados, Bonos Subordinados Acumulativos o VCN's, así como el monto correspondiente a la misma.

Los Valores Corporativos se emitirán bajo un programa rotativo, que en la medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de estos, podrán emitir y ofrecer nuevos Valores Corporativos, sin embargo, el período de vigencia del programa rotativo no podrá ser superior a 10 años.



La Fecha de Emisión, fecha de oferta, Fecha de vencimiento, el plazo, la tasa de interés, la frecuencia de pago de interés, el monto de cada serie, usos de los fondos y las garantías de las Series de VCN's y de los Bonos serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado al momento de su oferta y comunicados a través del respectivo suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de los Valores Corporativos de los que se trate.

Base de Cálculo: 365/360

Para la Serie A de los Bonos Garantizados, la Serie B de los Bonos Subordinados Acumulativos, y para cada una de las otras Series de Valores Corporativos, la tasa de interés podrá ser fija o variable, a opción de emisor. En caso de ser tasa fija, los Valores Corporativos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado.

En caso de ser tasa variable, el Emisor determinará la misma según sus necesidades y la demanda del mercado, y esta será equivalente a la Tasa de Referencia SOFR (Secured Overnight Financing Rate) que significa la tasa de financiación garantizada a un día (en inglés "overnight") publicado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, o su sucesor, más un margen aplicable a ser establecido por el Emisor.

La tasa variable podrá estar sujeta, a opción del Emisor, a un rango de tasa mínima y máxima para cada una de las respectivas Series. La tasa variable será revisada y determinada en función de la periodicidad del pago de interés y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores, Bolsa Latinoamericana de Valores, Central de Valores, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados, mediante un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI), por lo menos dos (2) días antes de inicio de cada Período de Interés.

La tasa de interés de los Valores Corporativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a la Central Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva.

Los intereses pagaderos con respecto a cada Valor Corporativo serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada período de interés aplicando la tasa de interés sobre el saldo a capital del Valor Corporativo, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés, (incluyendo el primer día de dicho período de interés, pero excluyendo la fecha de pago de interés en que termina dicho período de interés), dividido entre trescientos sesenta (360) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (mediano centavo redondeado hacia arriba).

Para cada una de las Series de Valores Corporativos para los Bonos Garantizados, los intereses de los Bonos Garantizados serán pagados trimestralmente los días primero (1) de marzo, primero (1) de junio, primero (1) de septiembre y primero (1) de diciembre de cada año, y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada.

Bonos Subordinados Acumulativos, los intereses de los Bonos Subordinados Acumulativos serán pagados mensualmente, los días primero (1) de cada mes, una vez se hayan retenido los intereses de los Bonos Garantizados, y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, una vez se haya retenido los intereses correspondientes a los Bonos Garantizados que se encuentren emitidos y en circulación.

Valores Comerciales Negociables (VCN's). Los intereses de los VCN's serán pagados trimestralmente, los días (1) de marzo, primero (1) de junio, primero (1) de septiembre y primero (1) de diciembre de cada año, y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada.

Los Valores Corporativos podrán ser redimidos total o parcial, a opción del emisor, a partir de la fecha en que éste determine al momento de su oferta, y en base a los términos y condiciones de cada serie, antes de su fecha de vencimiento, en cualquier fecha de pago de interés (la "fecha de redención anticipada").

El Emisor notificará la Redención Anticipada y la Fecha de Redención Anticipada por escrito a los Tenedores Registrados de los Valores Corporativos de que se trate, a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa Latinoamericana de Valores, Central Latinoamericana de Valores y al Agente de Pago, Registro y Transferencia con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la Fecha de Redención, mediante un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico para la remisión de la Información (SERI).

Redención de la Serie A de Bonos Garantizados.

La serie A de los Bonos Garantizados podrá ser redimida anticipadamente, en forma parcial o total, a opción del Emisor, a partir de la Fecha de Emisión, y antes de su Fecha de Vencimiento, sujeto al pago de una penalidad (la "Prima de Redención") aplicable de la siguiente manera:

Pág. No.3

Resolución No. SMV-58-23
de 15 de Febrero de 2023

- Año 1: 103%
- Año 2: 102%
- Año 3 en adelante: 100%

El pago de capital de los Valores Corporativos, para la Serie A de Bonos Garantizados, la Serie B de Bonos Subordinados Acumulativos, y para cada una de las otras Series de Bonos la periodicidad del pago del valor nominal en concepto de pago a capital será establecida al momento de realizar la oferta de venta de cada Serie, y podrá ser:

- a) Mediante un solo pago a capital en la fecha de vencimiento en la fecha de redención anticipada de cada serie; o
- b) Mediante amortizaciones a capital hasta la respectiva fecha de vencimiento de cada serie o hasta su fecha de redención anticipada, en cuyo caso se comunicará el cronograma de amortización aplicable al momento de la oferta.

Valores Comerciales Negociables (VCN's), será pagado de la siguiente forma: a) en la fecha de vencimiento o en la fecha de redención anticipada; o b) mediante amortizaciones trimestrales a capital en la fecha de pago de interés hasta la respectiva fecha de vencimiento o hasta su fecha de redención anticipada.

El emisor constituirá un fideicomiso de administración y garantía.

El Fideicomiso se constituirá a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguiente a la fecha de registro de la Emisión, mediante Escritura Pública, y será inscrito en el Registro Público de Panamá.

El patrimonio fideicomitado (el "Patrimonio Fideicomitado") estará compuesto por todos aquellos bienes y derechos que sean aportados al Fideicomiso de tiempo en tiempo (los "Bienes Fideicomitados") por el Fideicomitente Emisor, por los Fideicomitentes Garantes o por terceras personas, con el fin de administrar y garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, incluyendo:

- a) Aporte Inicial. El aporte inicial por la suma de US\$3,000.00, a razón de US\$1,000.00 para cada Cuenta Fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso,
- b) Los derechos de la primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles. Los derechos de primera hipoteca y anticresis con limitación de dominio sobre los bienes inmuebles propiedad de los Fideicomitentes Garantes, así como cualesquiera otros bienes inmuebles que sean hipotecados a favor del Fiduciario a futuro (los "Bienes Inmuebles"), los cuales están debidamente inscritos en el Registro Público de Panamá.
- c) Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento. Cesión suspensiva del cien por ciento (100%) del flujo proveniente de los cánones de arrendamientos de los Contratos de Arrendamiento suscritos o que se suscriban a futuro entre las Empresas Relacionadas al Emisor y terceros en relación con los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso, o que puedan hipotecarse a futuro. Dichos cánones de arrendamiento deberán ser depositados en la Cuenta de Concentración y deberán en todo momento cumplir con el índice de Cobertura de Flujos
- d) Fondos producto de la venta de los Bienes Inmuebles. Los pagos, de no menos del ochenta (80%) del valor de venta rápida/valor de liquidación ordenada, que reciba productos de las ventas que se realicen de los Bienes Inmuebles hipotecados, o que se hipotequen a futuro, a favor del Fiduciario se depositarán en la Cuenta de Concentración.
- e) Indemnizaciones. Cesión irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre los Bienes Inmuebles, incluyendo una póliza de incendio que tenga una cobertura de al menos un ochenta (80%) del valor de reposición de las mejoras según se detalla en los respectivos avalúos de los Bienes Inmuebles.
- f) Dinero de la venta de los Valores Corporativos Garantizados. Los dineros provenientes de la venta de los Valores Corporativos Garantizados, los cuales deberán ser depositados en la Cuenta de Concentración.
- g) Dineros depositados en la Cuenta de Concentración. Se establecerá una Cuenta de concentración (la "Cuenta de Concentración") en la cual se depositarán los dineros producto de la venta de los Valores Corporativos Garantizados y de los Bienes Inmuebles, los cánones de arrendamientos de los Contratos de Arrendamiento y de los pagos de las indemnizaciones que hagan las aseguradoras al Fiduciario bajo las pólizas de seguro de los Bienes Inmuebles con motivo de la ocurrencia de un siniestro, los cuales serán distribuidos por el Fiduciario de conformidad con la cascada de pagos indicada en el Contrato de Fideicomiso.
- h) Dineros depositados en la Cuenta de Reserva. Se establecerá una cuenta de reserva (la "Cuenta de Reserva") en la cual se depositarán las sumas necesarias para mantener no menos de tres (3) meses del Servicio de Deuda (el "Balance Requerido"). Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en depósitos a plazo fijo a plazos máximos de 85 días.
- i) Dineros depositados en la Cuenta de Excedentes. Se establecerá una cuenta de excedentes (la "Cuenta de Excedentes") en la cual se depositará la suma correspondiente a excesos de efectivo del Flujo de Caja

Pág. No.4

Resolución No. SMV-54-23

de 15 de Febrero de 2023



Libre del Emisor para realizar las redenciones anticipadas opcionales y obligatorias de los Valores Corporativos.

Los intereses y demás réditos que generen los Bienes Fideicomitados.

k) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso o que se reciben de la ejecución de los Bienes Fideicomitados (netos de los gastos y costas de ejecución).

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.

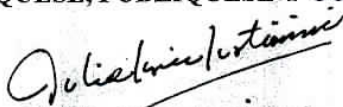
Tercero: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

Cuarto: Se advierte a **Administradora E Inmobiliaria, 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 y el Acuerdo No.13-2022.

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, el Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Julio Javier Justiniani
Superintendente

GGonzález/D. de Emisores

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
De foja 1 a foja: 4
Es copia auténtica de su Original
Panamá, 2 marzo de 2023
GGonzález
Fecha: 2/3/2023