REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 313 -24
(de 29 de agosto de 2024)

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 **San Isidro Plaza, S.A.,** sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No 6117 de 11 de marzo de 2019, otorgada ante la Notaría Duodécima del circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No 155677137 desde el 18 de marzo de 2019, ha solicitado a través del correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa, mediante apoderados especiales el 18 y 24 de enero de 2024, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por la suma 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, remitiendo al solicitante observaciones mediante correos electrónicos del 19 de febrero, 12 de abril, 29 de mayo, 26 de junio, 9 y 19 de agosto de 2024, las cuales fueron atendidas el 22 de marzo 9 de mayo, 19 y 26 de junio, 7, 8, 19 y 20 de agosto de 2024;

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

Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos" los "Bonos Corporativos") por la suma de **Treinta Millones Dólares (US$30,000,000.00),** en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos y en tantas series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y condiciones del mercado. Las Series podrán ser Series Garantizadas o Series no garantizadas.

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos, contará con un plazo de vigencia de diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera serie.

La **Fecha de Oferta Inicial** será el 2 de septiembre de 2024.

El Emisor comunicará mediante suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, Garantías (si hubiere), el Periodo de Gracia (si lo hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, el plazo, las condiciones de Redención Anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La **tasa de interés** 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 de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y préstamos denominados en dólares o *Secured Overnight Financing Rate* (SOFR) administrada por el Banco de la Reserva Federal de

Nueva York cotizada para períodos de treinta (30), noventa (90) o ciento ochenta (180) días. En caso de que la tasa de interés de Bonos de una Serie sea variable, la tasa variable de interés de los Bonos de dicha Serie se revisará y fijará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés por empezar y la misma deberá ser notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y a Latinclear por lo menos tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

La periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada periodo (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

Los intereses devengados por los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés sobre el saldo insoluto a capital de dicho Bono, 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 el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

El capital de cada Serie de los Bonos, se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales. Para cada una de las Series, el Emisor tendrá derecho a establecer un Periodo de Gracia para el pago del capital.

Los Bonos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor y en base a los términos de los Bonos de cada Serie, en cualquier Día de Pago de Interés, o en aquella otra fecha que determine el Emisor, sin incurrir en 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. Las redenciones parciales se harán prorrata entre los Bonos emitidos y en circulación de la Serie que se trate.

Los Bonos de la **Serie A** estarán garantizados por un Fideicomiso de Administración y Garantía (el "Fideicomiso de Garantía Inicial") suscrito por el Emisor, como fideicomitente, con Bi Bank, S.A. en su calidad de fiduciario de garantía (el "Fiduciario"), a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A.

Los bienes fiduciarios de los Bonos Serie A (los "Bienes Fiduciarios de la Serie A") son todos aquellos dineros, bienes y derechos que han sido o, de tiempo en tiempo, sean traspasados, hipotecados, gravados o de otra manera dados en fideicomiso al Fiduciario por el Fideicomitente Emisor, o por terceras personas, según corresponda, para que queden sujetos al Fideicomiso para garantizar particular y específicamente el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos Serie A, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

(a) Cualesquiera cuentas bancarias o de inversión que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, actuando en base a instrucciones del Fideicomitente o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, para recibir, custodiar y transferir dineros, fondos y valores relacionados con los Bonos Serie A, así como los dineros, fondos y valores, de ser el caso, depositados de tiempo en tiempo en ellas;

(b)) Los Bienes Inmuebles que, de tiempo en tiempo, sean traspasados, hipotecados o de otra forma dados en fideicomiso al Fiduciario para garantizar específicamente el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos Serie A conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Suplemento de los Bonos Serie A, y cualquier producto obtenido de su ejecución, incluyendo la finca que se detalla a continuación y la cual, el Fideicomitente Emisor traspasará, en fiducia, mediante el Contrato de Fideicomiso, libres de gravámenes y restricciones, a favor del Fiduciario (los "Bienes Inmuebles de la Serie A"):

1. Finca inscrita al Folio Real número cincuenta y dos mil ciento noventa (52190), con código de ubicación ocho A cero ocho (8A08), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público de Panamá, de propiedad del Fideicomitente Emisor.

(c) Los derechos sobre las pólizas de seguro que aseguren los Bienes Inmuebles Serie A antedichos, así como también las indemnizaciones que las compañías de seguros paguen por razón de las mismas;

(d) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo se traspasen al Fiduciario para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos Serie A, siempre que hayan sido previamente aceptados por éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.

Las Series Subsiguientes podrán ser Series Garantizadas o Series No Garantizadas.

Para cada Serie Garantizada de Bonos, los bienes fiduciarios (los "Bienes Fiduciarios de una Serie Respectiva") son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de conformidad con lo comunicado mediante el Suplemento de dicha Serie Garantizada, han sido o, de tiempo en tiempo, sean traspasados, hipotecados, gravados o de otra manera dados en fideicomiso al Fiduciario por el Fideicomitente Emisor, o por terceras personas, según corresponda, para que queden sujetos al Fideicomiso para garantizar particular y específicamente el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de una Serie Respectiva, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

(a) Cualesquiera cuentas bancarias o de inversión que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Suplemento de una Serie Garantizada, actuando en base a instrucciones del Fideicomitente o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, para recibir, custodiar y transferir dineros, fondos y valores relacionados con una Serie Garantizada respectiva, así como los dineros, fondos y valores, de ser el caso, depositados de tiempo en tiempo en ellas.

(b) Los Bienes Inmuebles que sean traspasados, hipotecados o de otra forma dados en fideicomiso al Fiduciario para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de una Serie Respectiva conforme a los términos del Suplemento de dicha Serie Garantizada y el Contrato de Fideicomiso, los derechos dimanantes de cualquier Contrato de Hipoteca constituido sobre dichos Bienes Inmuebles y cualquier producto obtenido de su ejecución.

c) Los derechos sobre las pólizas de seguro que aseguren los Bienes Inmuebles antedichos, así como también las indemnizaciones que las compañías de seguros paguen por razón de las mismas.

(d) 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 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 **San Isidro Plaza, 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 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 reformatorias, Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No.8-2018 de 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

J. Mendieta/D. de Emisores