REPUBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 424 -24
(de 17 de Diciembre 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 oferta pública y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que **Almacenajes Holding, S.A.**, sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá, según consta en Escritura No. 27915 del 22 de noviembre del 2022, debidamente inscrita al Folio No. 155730191, en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa mediante apoderados especiales el 7 de marzo de 2023, el registro de Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta Treinta y Cinco Millones de Dólares (US$35,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones el 29 de marzo de 2023, 9 de junio de 2023, 14 y 17 de julio de 2023, 17 de agosto de 2023, 21 de septiembre de 2023, 1 de diciembre de 2023, 15 de diciembre de 2023, 2 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2024, 1 de marzo de 2024, 8 de abril de 2024, 30 de mayo de 2024, 20 de junio de 2024, 31 de julio de 2024, 27 de agosto de 2024, 11 de septiembre de 2024, 18 de septiembre de 2024, 14 de noviembre de 2024 y 12 de diciembre de 2024; las cuales fueron atendidas el 10 de mayo de 2023, 23 de mayo de 2023, 14 de agosto de 2023, 6 de septiembre de 2023, 7 de noviembre de 2023, 15 de noviembre de 2023, 24 de noviembre de 2023, 16 de enero de 2024, 29 de febrero de 2024, 21 de mayo de 2024, 3 y 4 de junio de 2024, 15 de julio de 2024, 19 de agosto de 2024, 10 de septiembre de 2024, 12 de septiembre de 2024, 24 de septiembre de 2024, 29 de septiembre de 2024, 27 de noviembre de 2024 y 12 de diciembre 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 **Almacenajes Holding, 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 **Almacenajes Holding, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos con un valor nominal de hasta Treinta y Cinco Millones de dólares (US$35,000,000.00).

El Emisor emitirá inicialmente la Serie A de los Bonos Corporativos por Diecisiete Millones Trescientos Mil Dólares (U$17,300,000.00), la cual tendrá una fecha de vencimiento de *diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación*. El monto para las Series subsiguientes será definido al momento de su emisión, el plazo será remitido mediante suplemento dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva, pero la misma no tendrán un vencimiento superior a (diez) 10 años.

La fecha de oferta, fecha de emisión, monto, tasa de interés, fecha de liquidación, fecha de vencimiento, y condiciones para la redención anticipada de las Series subsiguientes serán determinados por el Emisor según la demanda del mercado y serán remitidas por el Emisor para autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y comunicada a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) y presentado por lo menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta correspondiente.

La **Fecha Oferta Inicial** del Programa de Bonos Corporativos será el **23 de diciembre de 2024.**

Banco General, S.A., ha suscrito un Contrato de Suscripción por un monto total de la Serie A de hasta US$17,300,000.00

Adicionalmente, Banco General, S.A. tendrá la primera opción, mas no la obligación, de suscribir hasta US$6,500,000.00 de las Series Subsiguientes, al 100% de su valor nominal, siempre y cuando llegue a un acuerdo con el Emisor en cuanto a los términos y condiciones de dichas Series y sujeto a las condiciones descritas en el Contrato de Suscripción.

Los Bonos Serie A devengarán intereses desde la fecha de liquidación y hasta el 30 de abril de 2026, con base en una Tasa de Interés fija anual de siete punto cincuenta por ciento (7.50%); y desde el 1 de mayo de 2026, a una Tasa de Interés variable anual igual a la SOFR a Plazo de dos (2) días hábiles antes del inicio de cada Período de Interés

1

más un margen de tres por ciento (3.00%), sujeto a una tasa mínima de cinco por ciento (5.00%) anual.

Las Series subsiguientes devengarán una tasa de interés que podrá ser fija o variable y será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes y la misma será remitida por el Emisor para autorización a la Superintendencia del Mercado de Valores y comunicado a Latinex, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el Sistema Electrónico de Remisión de Información ("SERI") y presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Para cada Serie, respectivamente, el Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada fecha de pago, aplicando la tasa de interés, aplicable al Saldo Insoluto de Capital de los Bonos, multiplicando la suma resultante por el número de días transcurridos del Periodo de Interés correspondiente, divididos entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). El Emisor pagará intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital, en forma trimestral, en cada Fecha de Pago hasta su Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada de los Bonos, lo que ocurra primero.

Los intereses serán pagados de forma trimestral sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento o fecha de redención anticipada, de haberla.

La Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio, será comunicado por el Agente de Pago por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar la Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio, a la SMV y a Latinex, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información ("SERI") de la SMV y empezará a regir al Período de Interés inmediatamente siguiente.

En caso de que el Emisor y la Super mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos no acuerden oportunamente antes del inicio del próximo Periodo de Interés, una Tasa de Sucesión u otros cambios pertinentes, se seguirá aplicando durante dicho próximo periodo de interés, la tasa SOFR a Plazo utilizada para el Periodo de Interés inmediatamente anterior, y el Agente de Pago se lo comunicará por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario.

Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, prima de redención, o cualquier otro pago previsto en el Prospecto en la fecha que corresponda conforme al Bono, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dicho Bono como única compensación e

indemnización, además de la tasa de interés, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%) anual, desde la fecha en que dicha suma sea exigible y pagadera hasta la fecha en la referida suma, sea efectivamente pagada en su totalidad. Los intereses moratorios que no hayan sido pagados serán sumados a la cantidad vencida al final de cada periodo de interés para que, a su vez, devenguen intereses moratorios, pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier tenedor registrado.

El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada tenedor registrado de cada Bono el capital de dicho Bono mediante amortizaciones en cada fecha de pago y un último pago en la fecha de vencimiento o en la fecha de redención anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos.

La Serie A de los *Bonos podrá ser redimida anticipadamente por el* Emisor, parcial o totalmente, en una fecha de pago, una vez transcurridos dos (2) años contados a partir de la fecha de liquidación de la Serie A, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los dos (2) primeros años y hasta que se cumpla el tercer (3) año contados a partir de la fecha de liquidación de la Serie A, el precio de redención anticipado será de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) del saldo insoluto de capital, más intereses acumulados a la fecha de redención anticipada y (ii) una vez cumplidos los tres (3) años contados a partir de la fecha de liquidación de la Serie A, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos de la Serie A al cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital, más intereses acumulados a la fecha de redención anticipada.

La forma de pago de capital para las Series Subsiguientes serán determinados por el Emisor según la demanda del mercado y será remitida por el Emisor para autorización de la SMV y comunicado a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) y presentado por lo menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de las Serie correspondiente.

Para la Serie A se pagará el capital de la Serie A de los Bonos mediante treinta y cuatro (34) abonos trimestrales, debiendo realizar el primer pago en la Fecha de Pago que corresponda al séptimo trimestre, cuyos montos serán establecidos de acuerdo a la tabla de amortización y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de la Serie A. Los abonos a capital se realizarán en cada fecha de pago, exceptuando las seis (6) primeras fechas de pago, en las cuales el Emisor solo pagará intereses ya que gozará de un periodo de gracia para el pago de capital (el "Periodo de Gracia").

Trimestre	Pago de Capital	
	%	US$
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5	-	-
6	-	-
7	1.32%	228,971
8	1.32%	228,971
9	1.32%	228,971
10	1.32%	228,971
11	1.32%	228,971
12	1.32%	228,971
13	1.32%	228,971
14	1.32%	228,971
15	1.32%	228,971
16	1.32%	228,971
17	1.32%	228,971
18	1.32%	228,971
19	1.32%	228,971
20	1.32%	228,971

Trimestre	Pago de Capital	
	%	US$
21	1.32%	228,971
22	1.32%	228,971
23	1.32%	228,971
24	1.32%	228,971
25	1.32%	228,971
26	1.32%	228,971
27	1.32%	228,971
28	1.32%	228,971
29	1.32%	228,971
30	1.32%	228,971
31	1.32%	228,971
32	1.32%	228,971
33	1.32%	228,971
34	1.32%	228,971
35	1.32%	228,971
36	1.32%	228,971
37	1.32%	228,971
38	1.32%	228,971
39	1.32%	228,971
40	1.32%	228,971
Vcto.	55.00%	9,515,000

El Emisor estará obligado a hacer redenciones, totales o parciales, a prorrata entre todas las Series de los Bonos, sin el pago de una prima, en el evento de que (i) sea, o llegue a ser, ilegal para el Emisor cumplir con sus obligaciones bajo los Documentos de la Emisión, (ii) ocurra un Cambio de Control y el mismo no sea aprobado por la Mayoría de Tenedores Registrados, (iii) ocurra una disposición de activos fuera del giro ordinario de negocio del Emisor, por un monto superior a US$250,000, con los fondos provenientes de dicha disposición de activos, (iv) ocurra un pago bajo algún seguro por un monto superior a US$250,000 y el plan de acción que proponga el Emisor para restaurar los bienes objeto del siniestro no sea aprobado por una Súper Mayoría de Tenedores, conforme a lo dispuesto en el Prospecto, en cuyo caso la redención se realizará con los fondos provenientes de pagos de seguros, u (v) ocurra una expropiación de activos del Emisor, con los fondos provenientes de una compensación por expropiación.

El Emisor usará el producto de la emisión de los Bonos para cancelar un préstamo hipotecario comercial que mantiene Almacenajes, S.A., sociedad subsidiaria de Almacenajes Holding, S.A., con Banco General, S.A., con un saldo de US$3,926,658 al 31 de marzo de 2024; para cancelar un préstamo hipotecario comercial que mantiene Almacenajes, S.A., sociedad subsidiaria de Almacenajes Holding, S.A., con Banco General, S.A., con saldo de US$2,990,069 al 31 de marzo de 2024; para cancelar un préstamo hipotecario comercial que mantiene Almacenajes, S.A., sociedad subsidiaria de Almacenajes Holding, S.A. con Banco General, S.A., con saldo de US$2,905,585 al 31 de marzo de 2024; para cancelar un préstamo hipotecario comercial que mantiene Almacenajes, S.A., sociedad subsidiaria de Almacenajes Holding, S.A., con Banco General, S.A., con saldo US$2,720,391 al 31 de marzo de 2024; para cancelar préstamo hipotecario comercial que mantiene Almacenajes, S.A., sociedad subsidiaria de Almacenajes Holding, S.A., con Banco General, S.A., con saldo de US$2,071,162 al 31 de marzo de 2024; para cancelar préstamo hipotecario que mantiene Almacenajes, S.A., sociedad subsidiaria de Almacenajes Holding, S.A. con Banco General, S.A., con saldo

de US$5,406,908 al 31 de marzo de 2024; para cancelar futuros Endeudamientos del Emisor, financiar futuras Inversiones de Capital y otros usos corporativos generales del Emisor por un monto de US$14,754,394.01

Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía, administrado por el Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía estará sujeto a las leyes de la República de Panamá.

El Fideicomiso de Garantía estará constituido a más tardar en la fecha de liquidación de la Serie A. El Fiduciario no podrá disponer del Patrimonio Fideicomitido en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso de Garantía. El objetivo del Fideicomiso de Garantía es el de garantizar, en definitiva, el pago total de las sumas que, en concepto de capital, intereses moratorios, gastos, primas de seguros, honorarios, comisiones u otros conceptos, adeude o pueda en un futuro adecuar el Fideicomitente Emisor por virtud de los Bonos de la Emisión, así como las demás obligaciones contenidas en los Documentos de la Emisión.

Los Bienes Fideicomitidos son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por los Fideicomitentes, o terceros, para que queden sujetos al Fideicomiso, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

a) Un aporte inicial de US$5,000.00 que será depositado en una cuenta de ahorros en Banco General, S.A.
b) Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles que se detallan más adelante en esta Sección, constituida por el Fideicomitente Garante a favor del Fiduciario, quien actúa en representación de los Tenedores Registrados, y aquellos otros Bienes Inmuebles que posteriormente sean hipotecados de tiempo en tiempo por el Emisor, el Garante y/o Afiliadas del Emisor a favor del Fideicomiso de Garantía y cuyo valor de venta rápida según avalúo de un avaluador aceptable para el Fiduciario, deberá cubrir en todo momento por lo menos ciento cincuenta por ciento (150%) del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías"). Esta hipoteca será constituida en un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión. Mientras existan Bonos pendientes de pago, en caso de que el valor de venta rápida según avalúo de los Bienes Inmuebles y sus mejoras dados en hipoteca no cumplan con la Cobertura de Garantías, el Emisor deberá aportar al Fideicomiso las sumas necesarias de dinero para cubrir dicha diferencia hasta que se otorguen en garantía nuevos bienes inmuebles.

c) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de la cesión o endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras, presentes y futuras, de los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fiduciario las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo de dichos Bienes Inmuebles. Las cesiones endosos a favor del Fiduciario (seguido del número de identificación del Fideicomiso de Garantía) serán formalizados a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión.

d) La Fianza Solidaria constituida por el Fiador Solidario a favor del Fiduciario.

e) Los dineros que el Emisor entregue al Fiduciario para cumplir con el Aporte Extraordinario.

f) Los dineros provenientes de la ejecución de la Fianza y/o de las garantías hipotecarias y anticréticas constituidas a favor del Fiduciario sobre los Bienes Inmuebles, en caso de que ello haya sido necesario para cumplir con los fines de este Fideicomiso, los cuales serían depositados en la Cuenta Fiduciaria.

g) Los aportes en efectivo que de tiempo en tiempo deba realizar el Emisor en la Cuenta Fiduciaria, a solicitud del Fiduciario, en caso de que el valor de venta rápida de los Bienes Inmuebles y sus mejoras dados en hipoteca no cumplan con la Cobertura de Garantías o, en caso de que el producto de la ejecución de los Bienes Inmuebles hipotecados no cubra el saldo adeudado de los Bonos.

h) 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.

A continuación, se detallan los bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Garante sobre los cuales se constituirá el gravamen hipotecario y anticrético (los "Bienes Inmuebles"):

No.	Ubicación	Finca	Propietario	Área Mts2	Valor de Venta Rápida	Fecha de Avalúo	Compañía Avaluadora
1	Río Abajo	7750	Almacenajes, S.A.	14,282m²	7,357,500	12-ago-22	Avance
2	San Antonio	46691 / 82558 a la 82650	Almacenajes, S.A.	8,360m²	6,030,000	12-ago-22	Avance
3	Milla 8	262282	Almacenajes, S.A.	10,000m²	4,518,000	12-ago-22	Avance
4	Gorgona	125197, 125198, 125199, 125200 y 125201	Almacenajes, S.A.	8,032m²	2,329,200	12-ago-22	Avance
5	David	72119 / 36863	Almacenajes, S.A.	10,001m²	3,229,200	12-ago-22	Avance
6	Costa del Este	150405 / 150407	Almacenajes, S.A.	2,560m²	13,500,000	27-jun-22	Avance
7	Hato Montaña	30143875	Almacenajes, S.A.	9,860m²	3,852,000	12-ago-22	Avance
Total				**63,095m²**	**40,815,900**		

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 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 **Almacenajes Holding, 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.2-10 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

/G. Chávez (D. de Emisores)