REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 125 -21
(de 5 de abril de 2021)

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 **Playa Escondida Beach Front, S.A.,** sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá debidamente inscrita en el Folio No. 758251 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 19 de enero de 2012, ha solicitado mediante apoderados especiales el 16 de diciembre de 2020, el registro de Bonos Turísticos por un valor nominal de Seis Millones Novecientos Cincuenta y Ocho Mil Dólares (US$6,958,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota del 11 de enero y correos electrónicos del 22 de febrero, 11 de marzo, 25 de marzo, 29 de marzo y 6 y 7 de abril de 2021, las cuales fueron atendidas el 29 de enero, 5 y 8 de marzo, 23 y 24 de marzo, 26 de marzo, 5 y 7 de abril de 2021;

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

Bonos Turísticos por un valor nominal de hasta Seis Millones Novecientos Cincuenta y Ocho Mil Dólares (US$6,958,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000) y sus múltiplos, y en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor.

La **Fecha de Oferta Inicial** será el 12 de abril de 2021.

El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente, la Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Monto, Plazo, Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento.

La **tasa de interés** será fija y determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado. Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento. La periodicidad del pago de intereses será trimestral en las fechas de 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

La base para el cálculo de los intereses será días **calendario/360.**

El **pago de capital** de los Bonos de cada Serie será mediante un solo pago en su respectiva Fecha de Vencimiento.

Para cada Serie de Bonos, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento, con plazos igual o mayor a cinco (5) años, tomando en consideración lo establecido en la Ley 122 del 31 de diciembre de 2020.

El Emisor no podrá redimir anticipadamente ninguna de las Series de Bonos.

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía. Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que sean traspasados por el Emisor o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, incluyendo:

1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre la Finca inscrita al Folio Real (30198405), Código de Ubicación (8301) de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, propiedad del Emisor, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de Panamá a favor del Fideicomiso, en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación de la resolución expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la cual se autorice el registro de la Emisión.

2. Cesión irrevocable e incondicional del cien por ciento (100%) de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compraventa de las Unidades Inmobiliarias del proyecto turístico The Gardens y Beach Club, las cuales deberán representar al menos el setenta por ciento (70%) del valor total del precio de compraventa de cada Unidad Inmobiliaria.

3. Los flujos dimanantes de la liquidación por la ocurrencia de algún siniestro de las pólizas de seguros con cobertura de incendio, impacto de rayo, incendio por explosión, inundación y daños por agua, impacto de vehículo terrestres o aéreo, terremoto, temblor, erupción volcánica, daño por humo, hollín, daño a la propiedad de los Bienes Inmuebles por la ocurrencia de un siniestro, emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.

4. Cesión de las pólizas de seguro CAR ("Construction ALL Risk"), emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con cobertura A, B, C y D por el cien por ciento (100%) del valor de contrato de construcción del Proyecto, E y F por veinte por ciento (20%) del valor de contrato de construcción del Proyecto y G por el diez por ciento (10%) del valor de contrato de construcción del Proyecto.

5. Cesión de las fianzas de cumplimiento, emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por el cincuenta por ciento (50%) del valor de construcción del Proyectos.

6. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

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 **Playa Escondida Beach Front, 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 reformatorias, Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010; y el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Julio Javier Justiniani
Superintendente

J. Mendieta/D. de Emisores