**REPÚBLICA DE PANAMÁ**
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**Resolución No. SMV - 418-18**
**(de 17 de septiembre de 2018)**

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 **Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 2528 de 5 de octubre de 1990 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá, inscrita a la Ficha No.240563, Rollo 308115, Imagen 0022 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 30 de octubre de 1990, ha solicitado mediante apoderados especiales el 17 de mayo de 2018, el registro de Bonos Corporativos, por una suma no mayor a Doscientos Cincuenta Millones de Dólares (US$250,000,000.00);

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 24 de agosto de 2018 remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 26 de junio de 2018, correos electrónicos de 24 de julio de 2018; 3 de agosto de 2018 y 17 de agosto de 2018 las cuales fueron atendidas el 18 y 25 de julio y 21 de agosto de 2018;

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

Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Doscientos Cincuenta Millones de Dólares (US$250,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, divididos en hasta tres (3) Series: Serie A (Senior), Serie B (Senior) y Serie C (Subordinada).

**Monto Cumulativo de la Serie A (Senior) y de la Serie B (Senior):** Hasta US$175,000,000.00

**Serie A (Senior):** El monto que corresponda a la Serie A (Senior) será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Oferta de la Serie A (Senior).

**Serie B (Senior):** El monto que corresponda a los Bonos Serie B (Senior) y sus respectivas subseries serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Oferta de la subserie correspondiente. Los Bonos que integran la

Serie B (Senior) podrán ser emitidos en múltiples subseries según determine el Emisor de acuerdo a sus necesidades y demandas del mercado. La Fecha de Oferta, Monto, Tasa de Interés, Plazo, Pago de Capital y Redención Anticipada de cada subserie de los Bonos Series B (Senior) serán determinados por el Emisor según la demanda del mercado y comunicado a la SMV al menos un (1) Día Hábil previo a la Fecha de Oferta de cada subserie mediante un suplemento al Prospecto Informativo. En ningún momento la emisión de las subseries de la Serie B deberá entenderse como un Programa de Bonos Rotativos.

Serie C (Subordinada): Hasta US$75,000,000

La Fecha Inicial de Oferta de los Bonos Corporativos será el 19 de septiembre de 2018.

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. El pago se efectuará en la Fecha de Liquidación, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Banco General, S.A. ha acordado con el Emisor la suscripción, de hasta US$100,000,000.00 de los Bonos Serie A (Senior).

El Plazo de los Bonos será la siguiente: **Serie A (Senior):** 10 años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. **Serie B (Senior):** 5, 7 ó 10 años a partir de la Fecha de Liquidación de cada subserie. **Serie C (Subordinada):** 30 años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

El plazo de las subseries de los Bonos Series B (Senior) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será notificado a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Oferta de la subserie o serie correspondiente.

En ningún momento los Bonos de la Serie C (Subordinada) podrán vencer previo al vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos que integran la Serie B (Senior).

La tasa de interés de cada serie de Bonos será: **Serie A (Senior):** La tasa de interés de la Serie A (Senior) será una tasa fija o variable, o cualquier combinación de estas, que será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes y será notificada a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente.

**Serie B (Senior)**: La tasa de interés para cada una de las subseries de los Bonos que integran la Serie B (Senior) podrá ser una tasa fija o variable o cualquier combinación de estas (incluyendo la conversión de tasa fija a tasa variable o viceversa), que será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes y será notificada a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Oferta de la subserie correspondiente.

En caso de que se trate de una subserie con una tasa de interés variable, los Bonos que integran la Serie B (Senior) correspondiente a dicha subserie, devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres (3) meses más un margen aplicable y que podrá tener una tasa mínima. En caso de ser una tasa de interés variable, la tasa será revisable trimestralmente hasta su vencimiento.

**Serie C (Subordinada):** tasa fija de doce por ciento (12%) anual.

El Pago de interés será de la siguiente forma: **Serie A (Senior):** Trimestralmente, los días quince (15) de los meses marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año sobre el Saldo Insoluto a Capital de la Serie A (Senior) hasta la Fecha de Vencimiento (cada uno un "Día de Pago de Intereses") de los Bonos Serie A (Senior) o de redención anticipada de haberla.

**Serie B (Senior):** Trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos que integran la Serie B (Senior), hasta la Fecha de Vencimiento o de redención anticipada de haberla, de la subserie de que se trate.

**Serie C (Subordinada):** Trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital de la Serie C (Subordinada), hasta la Fecha de Vencimiento o de redención anticipada de haberla, sujeto a que, de conformidad con los Estados Financieros Consolidados de Grupo Rey, el Emisor cumpla con las Condiciones para el Pago de los Intereses de la Serie Subordinada y de Dividendos del Emisor.

De no cumplir con estas condiciones el Emisor acumulará intereses pero los mismos no serán pagados a los Tenedores de los Bonos de la Serie Subordinada. Los intereses devengados de los Bonos Subordinados que no sean efectivamente pagados por el Emisor se mantendrán en una cuenta por pagar del Emisor y los mismos solo serán pagados en el próximo Día de Pago de Intereses en que el Emisor cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de la Serie Subordinada y de Dividendos del Emisor, o alternativamente en la Fecha de Vencimiento de dicha Serie.

El Pago a capital será: **Serie A (Senior):** El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado, el capital de los Bonos Serie A (Senior) mediante treinta y seis (36) abonos trimestrales a capital contados a partir de la terminación del periodo de gracia de un año que inicia en la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior) ("Amortización Programada"). Los abonos a capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses, de acuerdo a la siguiente tabla de amortización:

| Año | % Trimestral | %Anual |
|---|---|---|
| 1 | 0% | 0.0% |
| 2 | 1.25% | 5.0% |
| 3 | 1.25% | 5.0% |
| 4 | 1.25% | 5.0% |
| 5 | 1.25% | 5.0% |
| 6 | 1.5% | 6.0% |
| 7 | 1.5% | 6.0% |
| 8 | 1.5% | 6.0% |
| 9 | 1.5% | 6.0% |
| 10 | 1.5% | 6.0% |
| Al vto. | | 50.0% |

Los pagos a capital serán distribuidos pro-rata entre los Bonos emitidos y en circulación de los Bonos Serie A (Senior).

Si un Día de Pago de Intereses o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no fuese un Día Hábil, el Día de Pago de Intereses o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicho Día de Pago de Intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Periodo de Intereses subsiguiente, con excepción del último pago.

**Serie B (Senior):** El Emisor a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado, el capital de las subseries de los Bonos que integran la Serie B (Senior) mediante abonos trimestrales a capital y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de la subserie de los Bonos que integran la Serie B (Senior) de que se trate, más intereses de acuerdo a un cronograma de amortización de cualquier tipo, a ser determinado por el Emisor según la demanda del mercado y comunicado a la SMV y a la BVP al menos un (1) Día Hábil previo a la Fecha de Oferta de cada subserie mediante un suplemento al Prospecto Informativo.

**Serie C (Subordinada):** El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado, el capital de los Bonos Serie C (Subordinada) mediante un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista Saldo Insoluto a Capital de cualquiera de las Series Senior. Los Bonos Series C (Subordinada) están subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión.

Los Bonos de la Serie A podrán ser redimidos por el Emisor anticipadamente, total o parcialmente, en un Día de Pago de Intereses, sujeto a las siguientes penalidades:

A partir de la Fecha de Liquidación y hasta que se cumpla el tercer aniversario de la Fecha de Liquidación al ciento tres por ciento (103%) del valor insoluto de capital de los Bonos; después del tercer (3) aniversario y hasta que se cumpla el quinto (5) aniversario de la Fecha de Liquidación al ciento dos por ciento (102%) del valor insoluto de capital de los Bonos; después del quinto (5) aniversario de la Fecha de Liquidación al ciento uno por ciento (101%) del valor insoluto de capital de los Bonos; y después del sexto (6) aniversario de la Fecha de Liquidación al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los Bonos, de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.10 del Prospecto Informativo y en base a los términos del propio Bono. Adicionalmente, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los Bonos Serie A (Senior), siempre y cuando las haga con los fondos recibidos en concepto de indemnizaciones provenientes de pólizas de seguros.

De tener tasa de interés variable, aquellas subseries de los Bonos que integran la Serie B (Senior) podrán ser redimidas por el Emisor anticipadamente, total o parcialmente, en un Día de Pago de Intereses, sujeto a las mismas penalidades de redención que los Bonos Serie A (Senior). Aquellas subseries de los Bonos que integran la Serie B (Senior) con una tasa de interés fija, no podrán ser redimidos anticipadamente. No obstante lo anterior, en aquellos casos en que se trate de subseries de los Bonos que integran la Serie B (Senior) con una tasa de interés fija que luego se convierte en una tasa variable, entonces en ese momento en el tiempo en que la tasa de interés sea variable, dichos bonos podrán ser redimidos anticipadamente siempre que se paguen las penalidades establecidas para la Serie A (Senior).

Adicionalmente, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias al cien por ciento (100%) del valor insoluto de capital de los Bonos Serie A (Senior) y las subseries de los Bonos que integran la Serie B (Senior), (i) con fondos recibidos en concepto de indemnización bajo las pólizas de seguros sobre los Bienes Inmuebles hipotecados o (ii) con fondos provenientes de la venta de Bienes Inmuebles, siempre que para dicha venta se cuente con la aprobación previa de la Super Mayoría de los Tenedores Registrados.

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos Serie C (Subordinada) a un precio de 100% del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, siempre y cuando los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos que integran la Serie B (Senior) hayan sido pagados en su totalidad.

En caso de que el Emisor obtenga otro vehículo de inversión que mantenga el mismo principio de subordinación que tienen los Bonos de la Serie C (Subordinada) ante los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos que integran la Serie B (Senior), entonces los Bonos Serie C (Subordinada) podrán ser redimidos, sin penalidades, previo al vencimiento de los Bonos Series A (Senior) y los Bonos que integran la Serie B (Senior).

Los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos que integran la Serie B (Senior) estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía (el "Fideicomiso de Garantía") constituido por el Emisor, en calidad de fideicomitente, con BG Trust, Inc. (el "Agente Fiduciario") para garantizar a los acreedores de la Línea de Adelantos Sindicada (según dicho término se define más adelante), según consta en escritura pública número cuatro mil seiscientos siete (4607) de quince (15) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), extendida por la Notaría Pública Undécima de Circuito, inscrita a Folio Real treinta millones ciento veinticinco mil cuatrocientos ochenta y dos (30125482) de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, según dicha escritura pública ha sido enmendada mediante escritura pública número cinco mil veinticinco (5025) del diez (10) de octubre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Pública Undécima de Circuito, inscrita en el asiento electrónico número cuatro (4), entrada cuatrocientos cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y uno / dos mil diecisiete (455951/2017) del Registro Público de Panamá, mediante la escritura pública número doscientos treinta y siete (237) del diecisiete (17) de enero de dos mil dieciocho (2018) inscrita al documento veintitrés mil setecientos veintiocho / dos mil dieciocho (23728/2018) del Registro Público de Panamá, y el cual será enmendado en un plazo no mayor a quince (15) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, para que el mismo garantice los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos que integran la Serie B (Senior) de la Emisión, y el cual contiene los siguientes bienes y derechos:

1. Un aporte inicial por la suma de US$1,000.00 depositado en una cuenta fiduciaria , así como todos los dineros que sean depositados en las cuentas fiduciarias, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.
2. Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre Bienes Inmuebles propiedad del Emisor, detallados en la Sección III.G del Prospecto Informativo, y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía para cumplir con la Cobertura de Garantías, según dicho término se define más adelante en la Sección III.G de este Prospecto. El Emisor se obliga a realizar actualizaciones en los avalúos con una periodicidad mínima de 3 años durante la vigencia de la Emisión.
3. El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, las cuales deberán cumplir con los Requisitos para las Pólizas de Seguro, según los mismos se definen en la Sección III.G del Prospecto.
4. Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los cuales deberán cumplir con el Balance Requerido, según se define en la Sección III.G del Prospecto.
5. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario, con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso de Garantía actualmente garantiza a los acreedores de una línea de adelantos sindicada (la "Línea de Adelantos Sindicada") que mantiene el Emisor y su afiliada Rey Real Estate Co., S.A., con un grupo de bancos de la localidad hasta por la suma de Ciento Treinta y Tres Millones de Dólares (US$133,000,000), es decir, que ambas facilidades, la Emisión y la Línea de Adelantos Sindicada, una vez el Fideicomiso de Garantía sea enmendado para que el mismo garantice los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos que integran la Serie B (Senior) de la Emisión, compartirán las mismas garantías, solo por un espacio temporal de tiempo, hasta tanto la misma sea cancelada con los fondos producto de la Serie A (Senior) de esta Emisión, sin que ello conlleve una modificación al Fideicomiso de Garantía para tales efectos.

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en cada Periodo de Interés y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360).

**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 **Inmobiliaria Don Antonio, 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.**
Director de Emisores

*G.Ch./D.Emisores*

SMV 19SEP'18AM 9:29

**SEÑORA SUPERINTENDENTE DEL MERCADO DE VALORES, E. S. D.:**

Nosotros, ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE, firma de abogados en ejercicio, con teléfono número 269-2620, fax: 264-3257, correo electrónico agerbaud@alcogal.com, con oficinas en Calle 53 Este Marbella, Edificio Humboldt Tower, Segundo Piso, Ciudad de Panamá, República de Panamá, lugar donde recibimos notificaciones personales, actuando en calidad de apoderados especiales de INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. por este medio comparecemos ante usted con el debido respeto, a fin de notificarnos y allanarnos de la Resolución No. SMV-418-18 de 17 de septimbre de 2018 y a su vez autorizamos al Licenciado RAFAEL MARQUINEZ, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-790-134, para que pueda retirar dicha Resolución.

Panamá, a la fecha de su presentación.

**ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE,**

**Lorenzo Marquínez B.**
Cédula No.4-102-1363