



REPÚBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCIÓN SMV No. 329-14  
de 11 de Julio de 20 14

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 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.44-14 de 24 de enero de 2014, por medio de la cual se modifica la Resolución SMV No.158-13 de 26 de abril de 2013, y la Resolución No. SMV-349-12 de 12 de octubre de 2012, el Superintendente del Mercado de Valores delegó indefinidamente en el Secretario General, resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas;

Que en virtud del Resuelto de Personal No.029/2014 de 5 de mayo de 2014, se designó a la Licenciada Yolanda G. Real S., como Secretaria General Interina de la Superintendencia del Mercado de Valores a partir del 6 de mayo de 2014, mientras se nombre al titular que ocupará el cargo;

Que **Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.** es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 8440 del 17 de septiembre de 2001, de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita a la Ficha 406331, Documento 273003 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 24 de septiembre de 2001, ha solicitado mediante apoderados especiales y en calidad de emisor, el registro de valores para ser objeto de oferta pública;

Que la solicitud en referencia, así como los documentos que la sustentan fue analizada por la Dirección de Registro y Autorizaciones, tal como consta en informes de 3 de junio y 7 de julio de 2014 que reposan en el expediente;

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

**RESUELVE:**

**Primero: Registrar** los siguientes valores de la sociedad **Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.**, para su oferta pública:

**Bonos Corporativos** por un monto hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los **Bonos Corporativos** serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, en una sola serie.

La **Fecha de Oferta** de los Bonos Corporativos será el 15 de julio de 2014.

La **Fecha de Vencimiento** de los Bonos será el 15 de abril de 2024.

El **Capital de los Bonos** será pagado mediante un solo abono en la Fecha de Vencimiento.



RESOLUCION SMV No. 329-14 de 11 de Julio de 20 14

El Emisor podrá a su entera discreción, redimir total o parcialmente los Bonos en forma anticipada, en cualquier Día de Pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"), a partir del 15 de abril de 2017, a un porcentaje del valor nominal de los Bonos objeto de la redención anticipada en las fechas y según los términos estipulados a continuación:

Fecha	Precio
Del 15 de abril de 2017 hasta el 15 de abril de 2018	102.5%
Del 15 de abril de 2018 hasta el 15 de abril de 2019	102.0%
Del 15 de abril de 2019 hasta el 15 de abril de 2020	101.5%
Del 15 de abril de 2020 hasta el 15 de abril de 2021	101.0%
Del 15 de abril de 2021 hasta el vencimiento	100.0%

El Emisor también podrá redimir total o parcialmente los Bonos antes de su Fecha de vencimiento al 100% de su valor nominal al ocurrir Liberaciones Permitidas, o en caso de que el saldo en la Cuenta de Reserva sea de Tres Millones de Dólares (US\$3,000,000) o más.

Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000). En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a pro-rata ente los Tenedores Registrados.

La Emisión devengará una Tasa de Interés fija de seis punto veinticinco por ciento (6.25%) anual.

Los Intereses de los Bonos serán pagaderos trimestralmente los días 15 de abril, 15 de julio, 15 de octubre y 15 de enero de cada año hasta su Fecha de Vencimiento.

Los intereses pagaderos respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago, y serán el resultado de aplicar la Tasa de Interés al valor nominal de cada Bono y multiplicar la suma resultante por número de días calendarios que haya durado el 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), y dividir por 360. La cantidad resultante será redondeada al centavo más cercano.

La Emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía en el cual BG Trust, Inc. actuará como Agente Fiduciario en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la presente emisión y de los Tenedores Registrados de los Bonos al amparo de la Resolución No. CNV 534-10 de 5 de diciembre de 2010 (la "Emisión Actual").

El Fideicomiso de Garantía contendrá las garantías estipuladas a continuación, las cuales deberán estar constituidas y perfeccionadas antes de la Fecha de Oferta.

1. La Emisión estará garantizada por extensión de primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 159709 y 243197, propiedad del Emisor, y sus mejoras, según lo establecido en la Certificación del Secretario del Emisor, según se estipula a continuación:
  - i. Primera Hipoteca y anticresis sobre la Finca 159709, inscrita en el Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, propiedad del Emisor, que consiste en un terreno de aproximadamente 38,000 M<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluyen un inmueble de oficinas para alquiler con un área total disponible para alquiler de 46,400 M<sup>2</sup>, la cual comprende el complejo Business Park 1.
  - ii. Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 243197, inscrita en el Documento 2164754 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, que consiste en un terreno de aproximadamente 12,885 M<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre estas que incluyen un inmueble de oficinas corporativas para alquiler con un área alquilable total de 42,000 M<sup>2</sup>, que comprende el complejo Business Park – Torre V.

Estas fincas y sus mejoras están actualmente gravadas con primera hipoteca y anticresis a favor del Agente Fiduciario en beneficio de los Tenedores de la Emisión



RESOLUCION SMV No. 329-14 de 11 de Julio de 20 14

Actual. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendarios contados a partir de la Fecha de Oferta para inscribir la modificación al Fideicomiso de Garantía de manera que el mismo garantice también la presente emisión de Bonos.

2. Cesión de Pólizas de Seguros: Cesión en garantía de póliza de seguro de incendio emitida por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la Emisión y de las mejoras construidas sobre la Fincas 159709 y 243197, con sub-límites contra riesgos los de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica. Actualmente el Emisor mantiene esta póliza con ASSA Compañía de Seguros, S.A.
3. Cesión de Flujos de Arrendamientos: Cesión en garantía de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en el Business Park (los Cánones de Arrendamiento”).
4. Otros Aportes del Emisor: El Emisor efectuará en ciertas circunstancias aportes adicionales a una cuenta (la “Cuenta de Reserva”) que abrirá el Agente Fiduciario a nombre del Fideicomiso de Garantía, según se define a continuación:
  - a) Flujo de Caja Libre en caso de incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura (según se define en la sección III.A.17, del Prospecto Informativo);
  - b) Aportes del Emisor y/o sus accionistas en caso de incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Intereses al cierre de cada período trimestral, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento; y
  - c) Flujo de Caja Libre generado entre el 15 de diciembre de 2019 y el 15 de diciembre de 2020. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019 la Serie A de la Emisión Actual ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión Actual.

En caso de que los fondos indicados en los literales a) y b) excediesen en cualquier momento la suma de Tres Millones de Dólares (US\$3,000,000.00), los mismos podrán ser utilizados por el Emisor para redimir anticipadamente la Emisión Actual y la Emisión al 100% de su valor nominal de forma pro-rata. Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00).

Los fondos indicados en los literales a) y b) que no fuesen utilizados para redimir anticipadamente la Emisión Actual ni la Emisión serán aplicados al pago de esta Emisión en su Fecha de Vencimiento.

Los fondos indicados en el literal c) serán aplicados al pago de la Serie A de la Emisión Actual en su Fecha de Vencimiento, salvo que la misma será refinanciada, en cuyo caso serán liberados y entregados al Emisor.

5. Garantía Adicional: Garantía (carta de crédito Stand-By, prenda mercantil sobre depósito bancario depósito en la Cuenta de Reserva u otra garantía aceptable al Agente Fiduciario) por US\$10 Millones a favor del Agente Fiduciario (según se define a continuación) que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de diciembre de 2019. Esta garantía se mantendrá vigente hasta que la Serie A de la Emisión Actual sea cancelada o refinanciada como garantía del pago de dicha emisión. En caso de pago o refinanciamiento de la Serie A de la Emisión Actual, el Agente Fiduciario quedará obligado a liberar la Garantía Adicional. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019 la Serie A de la Emisión Actual ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, a una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario,



RESOLUCION SMV No. 329-14 de 11 de Julio de 20 14

certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión Actual.

6. Liberaciones Permitidas: El Emisor podrá solicitar la segregación (de ser necesaria) y posterior liberación de la primera hipoteca y anticresis sobre una o más de las fincas del Business Park solamente para efectuar la venta o enajenación de dicha (s) finca (s), sujeto a que aplique el dinero que proceda de dicha venta o enajenación a la redención anticipada de los Bonos.

**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 **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, 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 reformativas, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, Resolución SMV No.44-14 de 24 de enero de 2014, por medio de la cual se modifica la Resolución SMV No.158-13 de 26 de abril de 2013 y Resolución SMV No.349-12 de 12 de octubre de 2012; y Resuelto de Personal No.029/2014 de 5 de mayo de 2014.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

*[Signature]*  
Yolanda G. Real S.  
Secretaria General a.i.

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO  
DE VALORES

Es copia del original que reposa en los  
archivos de la Superintendencia

Panamá, 9 de 11 de 2015

*[Signature]*  
Secretario General

REPUBLICA DE PANAMA

14 días del mes de Julio  
dos mil catorce  
a las 2:55 p.m. m, notifiqué  
al señor(a) Rafael Marquinez

que antecede

El notificado(a),

Rafael Marquinez