

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 40 - 24
(de 01 de FEBRERO 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 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 No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022 y su modificación, el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar en el titular de la Dirección de Emisores o a quien le supla en su ausencia, resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas;

Que **Latsons Realty Investment Company, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5166 del 19 de octubre de 2017, inscrita en la Sección de Mercantil en el Folio No 155657134, desde el 27 de octubre de 2017, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa, mediante apoderados especiales, el 10 de octubre de 2023, el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante formulario de observaciones del 1 de noviembre y correos electrónicos del 26 de diciembre de 2023, 10 y 16 de enero de 2024, las cuales fueron atendidas el 6 y 28 de diciembre de 2023, 15 y 30 de enero 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 **Latsons Realty Investment Company, 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 **Latsons Realty Investment Company, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos (la "Emisión" o los "Bonos 2023") por un valor nominal de hasta **Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00)**, emitidos en forma nominativa y registrados, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, emitidos en una (1) sola Serie.

Los Bonos 2023 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 podrá 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.

La **Fecha de Oferta Inicial** será el **6 de febrero de 2024**.

El Emisor notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, fecha de emisión, fecha de vencimiento, plazos, entre otros) de la única serie de esta emisión.

Los Bonos 2023 devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés").

Los Bonos 2023 devengarán una Tasa de Interés variable de SOFR a Plazo, más un margen de 3.00% sujeto a una tasa mínima de 5.00%.

4/30

La tasa SOFR a Plazo será revisable trimestralmente por el Agente de Pago y la misma será notificada por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado en el SERI a la SMV y a Latinex; y al Fiduciario, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Los intereses de los Bonos 2023 serán pagados de forma trimestral sobre el Saldo Insoluto a Capital, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o de redención anticipada de haberla (cada uno un “Día de Pago de Intereses”)

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

La fecha de vencimiento de los Bonos 2023 será 10 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Emisión.

A partir de la Fecha de Liquidación, el Emisor pagará el capital de los Bonos 2023 mediante cuarenta (40) pagos trimestrales de capital, iguales y consecutivos, de 1.5625% del monto total de los Bonos 2023 y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento de los Bonos 2023 por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos 2023 (“Amortizaciones Programadas”). Los pagos de capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses.

Período	Amortización (%)	Período	Amortización (%)
1	1.5625%	21	1.5625%
2	1.5625%	22	1.5625%
3	1.5625%	23	1.5625%
4	1.5625%	24	1.5625%
5	1.5625%	25	1.5625%
6	1.5625%	26	1.5625%
7	1.5625%	27	1.5625%
8	1.5625%	28	1.5625%
9	1.5625%	29	1.5625%
10	1.5625%	30	1.5625%
11	1.5625%	31	1.5625%
12	1.5625%	32	1.5625%
13	1.5625%	33	1.5625%
14	1.5625%	34	1.5625%
15	1.5625%	35	1.5625%
16	1.5625%	36	1.5625%
17	1.5625%	37	1.5625%
18	1.5625%	38	1.5625%
19	1.5625%	39	1.5625%
20	1.5625%	40	1.5625%
		Al Vto	37.5%

Los Bonos 2023 no podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor hasta que se cumpla el sexto aniversario de la Fecha de Liquidación. Una vez cumplido el sexto aniversario de la Fecha de Liquidación, los Bonos 2023 podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, a su entera discreción, parcial o total, de manera prorata, sin penalidades, al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital. No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.

No obstante, lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualesquiera de los siguientes casos:

- (i) Con fondos provenientes de la venta de Bienes Inmuebles, sujeto al cumplimiento con la Cobertura de Garantía.
- (ii) Con fondos recibidos en conceptos de pólizas de seguro.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir total o parcial los Bonos 2023, el Emisor notificara a la SMV y Latinex, mediante un comunicado de Hecho de Importancia que será publicado en el SERI, y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con treinta (30) días calendario de antelación a la Fecha de Redención.

Los Bonos 2023 estarán garantizados por el mismo Fideicomiso de Garantía (el “Fideicomiso de Garantía”) que el Emisor tiene constituido actualmente con el Agente Fiduciario mediante Escritura Pública No.4419 de 26 de abril de 2019, otorgado ante la Notaria Primera del Circuito de Panamá, para el beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos 2019. No obstante lo anterior, el Emisor se encuentra en proceso de obtener el consentimiento y completar los trámites correspondientes para enmendar el Fideicomiso de Garantía, a fin de establecer que las obligaciones garantizadas bajo el mismo estarán constituidas de la siguiente manera: (i) mientras existan Bonos 2019 pendientes de pago, el Fideicomiso de Garantía de manera primaria, el pago de los Bonos 2019, y (ii) una vez cancelados los Bonos 2019, la finalidad del Fideicomiso será garantizar y facilitar, en definitiva, los Bonos 2023. Es decir, que, conforme a la modificación del objetivo del Fideicomiso de Garantía, una vez cancelados los Bonos 2019 el Fideicomiso y las garantías constituidas bajo el mismo, no terminarán, sino que continuarán en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento

SMV

de los Bonos 2023, las cuales pasarán a ser las obligaciones garantizadas primarias, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso de Garantías enmendado.

Los bienes y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso de Garantía y que constituyen el patrimonio fideicomitado (el "Patrimonio Fideicomitado") son los siguientes:

1. Aporte inicial por la suma de US\$2,000.00, a razón de US\$1,000.00, los cuales fueron utilizados para la apertura de la Cuenta de Concentración y las Cuentas de Reserva de Servicio de Deuda (las "Cuentas Fiduciarias", el cual se deberá mantener como balance mínimo para ambas cuentas y todos los dineros depositados en dichas Cuentas Fiduciarias, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.
2. Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Emisor, detallados más adelante en la Sección II.G.1 de este Prospecto Informativo, cuyo valor de venta rápida, es de aproximadamente US\$74,468,250.
3. Prenda sobre 1,108,755 de acciones de G.B Group que mantienen los Garantes Prendarios.
4. El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, realizadas sobre los Bienes Inmuebles.
5. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles hipotecados, y la cesión condicional de dichos Contratos de Arrendamiento.
6. Los dineros que reciba el Agente Fiduciario derivados de la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los ingresos provenientes de los intereses devengados y pagos de capital de las Cuentas por Cobrar Relacionadas, los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración.
7. Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
8. Otros aportes del Emisor que se depositarán en la Cuenta de Concentración o la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, tales como aportes del Emisor y/o sus accionistas, en caso de incumplimiento del Balance Requerido o de la Cobertura de Servicio de Deuda, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento.
9. 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.
10. Los intereses y demás réditos que generen los activos arriba listados.

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.

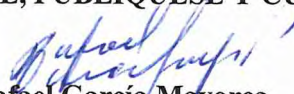
Tercero: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

Cuarto: Se advierte a **Latsons Realty Investment Company, 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 reformativas, 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


Rafael García Mayorca
Director de Emisores

2/23