

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

Resolución No. SMV - 72 -19  
(de 26 de febrero de 2019)

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.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 **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, debidamente inscrita al Folio 155657134 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 27 de octubre de 2017, ha solicitado mediante apoderados especiales el 18 de octubre de 2018, el registro de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, según Informe final del 25 de febrero de 2019 que reposa en el expediente, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota de fecha 27 de noviembre de 2018 y correos electrónicos 1 de febrero y 22 de febrero de 2019, las cuales fueron atendidas el 14 y 21 de diciembre de 2018, 20 de febrero y 25 de febrero de 2019;

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 por un valor nominal de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00). Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, en una (1) sola serie. La Fecha de Vencimiento de los Bonos será de 10 años a partir de la Fecha de Liquidación.

La **Fecha de Oferta de los Bonos Corporativos** será el 1 de marzo de 2019.

El capital de los Bonos se pagará a partir de la Fecha de Liquidación, mediante cuarenta (40) pagos trimestrales de capital al año, iguales y consecutivos de 1.5625% del monto total de los Bonos 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. Los pagos de capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses.

Los Bonos devengarán una **Tasa de Interés Fija** de [6.50]% durante los primeros cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación y a partir del quinto (5to) aniversario en adelante, una **Tasa de Interés Variable** de Libor tres (3) meses más [3.50]%, revisable trimestralmente y sujeto a un mínimo de [5.00]%.

Los intereses de los Bonos 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 la Tasa de Interés será días transcurridos / 360.

Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente, parcial o totalmente de manera prorrateada, sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante los primeros tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, el precio de redención anticipada será de ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto de Capital de los

Bonos, (ii) cumplidos los tres (3) años y hasta que se cumpla el quinto (5to) año contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, el precio de redención anticipado será de ciento un por ciento (101%) del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos y (iii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.

El Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualquiera de los siguientes casos:

- (i) Con fondos provenientes de la venta de bienes inmuebles.
- (ii) Con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía, con el Agente Fiduciario para el beneficio de los Tenedores Registrados, el cual será constituido en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la Superintendencia del Mercado de Valores. El Fideicomiso de Garantía estará compuesto por los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, en lo sucesivo, el "Patrimonio Fideicomitado"):

1. **Aporte inicial por la suma de US\$2,000.00**, a razón de US\$1,000.00 para la apertura de la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (las "Cuentas Fiduciarias").
2. **Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Emisor**, detallados en la Sección III.G.1 (Bienes Inmuebles) del Prospecto Informativo, cuyo valor de venta rápida, es de aproximadamente US\$69,590,000. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendarios contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la Superintendencia del Mercado de Valores para constituir esta garantía.
3. **Prenda sobre 1,108,755 de acciones de G.B. Group Corporation que mantienen los Garantes Prendarios**, la cual será constituida a más tardar transcurridos cinco (5) Días Hábiles desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la Superintendencia del Mercado de Valores.
4. **El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles**. Las pólizas deben contar con una cobertura de al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, realizadas sobre los bienes inmuebles. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendarios contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la Superintendencia del Mercado de Valores para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de seguro.
5. **La cesión de manera irrevocable e incondicional la totalidad de los cánones de arrendamiento** provenientes de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles hipotecados, y (ii) la cesión de manera condicional dichos contratos de arrendamiento, ambas cesiones a más tardar sesenta (60) días calendarios contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la Superintendencia del Mercado de Valores.
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. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendarios contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la Superintendencia del Mercado de Valores para formalizar esta cesión.
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 anteriormente listados.

El valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados y el valor de las acciones al 60% de su valor de mercado, en conjunto, deberán cubrir por lo menos ciento veinte por ciento 120% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías").

**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 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.

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.**  
Directora de Emisores

jmm/

REPUBLICA DE PANAMA

A los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_ mil \_\_\_\_\_  
a las \_\_\_\_\_ m, notifiqué  
al señor(a) \_\_\_\_\_  
que antecede  
El notificado(a),  
\_\_\_\_\_

Notificado mediante correo el 1 de mayo de 2019 a las 4:15 pm.

SEÑORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ:

Nosotros, ARIAS, FÁBREGA & FÁBREGA, sociedad de abogados, con oficinas ubicadas en el Edificio ARIFA, piso 10, Santa María Business District, Ciudad de Panamá, en calidad de apoderados especiales de LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. (la "Sociedad"), concurrimos ante su despacho con el fin de (i) notificarnos de la Resolución No. SMV-72-19 de 26 de febrero de 2019, mediante la cual se autoriza la emisión de los Bonos Corporativos por US\$75,000,000.00 de la Sociedad, (ii) allanarnos a los términos contenidos en dicha resolución, y (iii) a la vez le damos autorización a las jóvenes Estefany Qiu, con cédula de identidad personal No. 8-954-1964, y Ana Raquel Contreras, con cédula de identidad personal No. 8-930-843, para que retiren dicha resolución.

Panamá, a la fecha de su presentación.

Por: ARIAS, FÁBREGA & FÁBREGA



Nombre: Estif Aparicio

Cédula: 8-343-871

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Stefany Grey**  
**Qiu Campos**



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 21-JUL-1997  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: F TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 21-JUL-2015 EXPIRA: 21-JUL-2025

8-954-1964

