

SUPLEMENTO AL PROSPECTO INFORMATIVO

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.

Registro: Resolución No. SMV-72-19  
 Fecha de Resolución: 26 de febrero de 2019

**Monto de la Emisión: US\$75,000,000.00**  
**Emisión Pública de Bonos Corporativos**

Latsons Realty Investment Company, S.A. con domicilio comercial en el Edificio Feduro, Local No. 36, Ave. Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel. A. Brostella, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su apartado postal es 0819-06660. Su número de teléfono es +507-304-4100 y su número de fax es +507-304-4228.

Con relación a la oferta de los Bonos Corporativos de LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A., por este medio notificamos los términos y condiciones de la Serie A:

Serie A (Senior)	
Fecha de Oferta	18 de marzo de 2019
Fecha de Emisión	20 de marzo de 2019
Fecha de Liquidación	20 de marzo de 2019
Monto de la Serie	US\$75,000,000.00
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, variable de Libor tres (3) meses más 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00%
Pago de Intereses	Los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año
Pago de Capital	El Emisor pagará el capital de los Bonos mediante cuarenta (40) pagos trimestrales de capital, 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 de los Bonos por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos (“Amortización Programada”). Los pagos de capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses
Base	Días transcurridos / 360
Plazo de la Serie A	10 años a partir de la Fecha de Liquidación de la Emisión
Fecha de Vencimiento	20 de marzo de 2029
	Los Bonos estarán garantizados por un Irrevocable de Garantía con Banistmo Investment Corporation S.A. (el “Fideicomiso de Garantía”) con el Agente Fiduciario, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos, 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 SMV, el cual contendrá los siguientes bienes y derechos:
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aporte inicial por la suma de US\$2,000.00 para la apertura de la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (las “Cuentas Fiduciarias”, según se describen en la Sección III.G.3. del Prospecto Informativo de los Bonos) y todos los dineros depositados en dichas Cuentas Fiduciarias, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.</li> <li>2. Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Emisor, detallados más adelante en la Sección III.G.1 del Prospecto Informativo de los Bonos, cuyo valor de venta rápida, es de aproximadamente US\$69,590,000. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la SMV para constituir esta hipoteca.</li> <li>3. Prenda sobre 1,108,755 de acciones de G.B. Group Corporation que mantienen los Garantistas Prendarios, la cual será constituida a más tardar transcurridos cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la SMV.</li> <li>4. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros 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. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la SMV para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de seguro.</li> <li>5. La obligación de (i) ceder 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) ceder de manera condicional dichos Contratos de Arrendamiento, ambas cesiones a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la SMV.</li> <li>6. 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 calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión con la SMV para formalizar esta cesión.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>9. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía. Los intereses y demás réditos que generen los activos arriba listados.</li> </ol>
	Garantía de la Serie A y de la Emisión
	El valor de venta rápida de los Bienes Inmuebles hipotecados, según avalúo realizado por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario, 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% el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos emitidos y en circulación (la “Cobertura de Garantías”).

Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, de manera prorratea, 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 cien 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 cien 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.

No obstante lo anterior, 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.

**Redención**

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir total o parcialmente los Bonos, el Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia, la SMV y la BVP, con treinta (30) días calendario de antelación a la Fecha de Redención y publicará un aviso de redención en dos (2) diarios de circulación nacional en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha propuesta para la redención. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. En todos los casos, la redención anticipada se hará en un Día de Pago de Intereses (la "Fecha de Redención") y comprenderá el pago del precio de redención calculado conforme a lo previsto en esta Sección.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse, y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

Los fondos netos producto de esta Emisión por US\$74,030,315.80, una vez descontados los gastos y comisiones, serán utilizados para:

1. Refinanciar deuda existente del Emisor incluyendo préstamos hipotecarios y comerciales a mediano plazo, cuyos montos, al 1 de junio de 2018, se detallan a continuación:

- a. US\$29,727 mil en préstamos hipotecarios:
  - i. US\$7,850 mil – préstamo hipotecario con The Bank of Nova Scotia,
  - ii. US\$11,400 mil – préstamo hipotecario con The Bank of Nova Scotia,
  - iii. US\$5,212 mil – préstamo hipotecario con BAC International Bank, Inc.,
  - iv. US\$5,265 mil – préstamo hipotecario con BAC International Bank, Inc.

**Uso de los Fondos Recaudados**

b. US\$19,435 millones en préstamos comerciales:

- i. US\$8,235 mil – préstamos comerciales a mediano plazo con Banistmo, S.A.,
- ii. US\$11,200 mil – préstamos comerciales a mediano plazo con Banco General, S.A.

2. Para usos corporativos generales incluyendo otorgar facilidades de crédito a los Garantes Prendarios, Agencias Feduro, S.A. y Grupo Feduro, S.A.

3. Para cubrir los costos y gastos de esta Emisión.

Esta Emisión de Bonos no restringe el pago de dividendos siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.

Nombre de la Calificadora y Calificación Otorgada a la Emisión

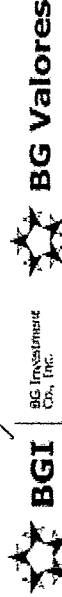
Fitch Ratings – Calificación A-(pan)

El Emisor:

**LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.**

**LARRY EDUARDO MADURO GARCIA DE PAREDES**

Fecha de Impresión 12 de marzo de 2019



Casa de Valores  
BG Investment Co., Inc. y BG Valores S.A.