República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Año Terminado al:	31 de diciembre de 2020
Emisor:	LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
Valores que ha registrado:	Bonos Corporativos
Números de Teléfono y Fax del Emisor:	304-4401 304-4402 Fax 304-4228
Dirección física del Emisor:	Edificio FEDURO local No.36, Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel A. Brostella, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0819-06660
Contacto del Emisor:	Gil Abad Moreno O.
Correo electrónico:	gamoreno@feduro.net

I Parte:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

Latsons Realty Investment Company, S.A. es una sociedad anónima de duración perpetua organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá al Folio No. 155657134, de la Sección Mercantil, protocolizada mediante Escritura Pública No. 5166 del 19 de octubre de 2017, otorgada en la Notaría Undécima del Circuito de Panamá y con domicilio en la Ciudad de Panamá.

El Emisor se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, que luego alquila a un tercero (afiliada Agencias Feduro, S.A.) mediante contrato de alquiler por un período de 10 años, con vencimiento el 1 de junio de 2028.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente informe, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente.

Los gastos de capital efectuados a la fecha por el Emisor corresponden principalmente a adquisición de terrenos y construcción de los centros de distribución para su arrendamiento posterior.

B. Capital Accionario

A razón de la escisión aprobada el 31 de mayo de 2018 correspondiente a patrimonio, acorde a los valores de costo reflejados en libros a dicha fecha, se determinó la emisión sobre la cantidad de acciones comunes y preferidas correspondientes.

Como resultado de la escisión se desglosa el capital accionario:

El Capital Social autorizado es de MIL (1,000) ACCIONES, sin valor nominal.

Clase de acciones	**Acciones emitidas**	**Sin valor nominal**	**Capital pagado (escindido)**
Preferidas	21	-	1,708
Comunes	144	-	343,999
Total			345,707

Las acciones comunes y preferidas están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

Con relación a los directores, dignatarios y ejecutivos principales, no existen cláusulas en el Pacto Social con base en:

- La facultad para votar por sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente.
- Retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad.
- Número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

El pacto social no contiene disposiciones más exigentes que las requeridas por la ley para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones.

Condiciones que gobiernan la convocatoria de Asambleas de Accionistas son:

- Asambleas Ordinarias: convocadas anualmente.
- Asambleas Extraordinarias: convocadas cada vez que lo considere justificado la Junta Directiva o el Presidente. Además, la Junta Directiva o el Presidente convocarán a una Asamblea Extraordinaria de Accionistas cuando así lo soliciten, por escrito, uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

La citación de la convocatoria ya sea ordinaria o extraordinaria, se hará de acuerdo a lo establecido en la legislación panameña, con una anticipación no menor de diez días consecutivos ni más de sesenta días a la fecha señalada para la reunión. En esos avisos se indicará el día, la hora, el objeto y el lugar de la reunión.

No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores.

No existen limitaciones para el cambio de control accionario.

Para las modificaciones de capital, no existen condiciones más rigurosas que las requeridas por ley.

D. Descripción del Negocio

El negocio principal del Emisor consiste ser dueña de los Bienes Inmuebles y administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital. Los

pagos de los arrendamientos generados son cedidos por el Emisor para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

El Emisor participa del sector de bienes raíces industrial y las inversiones en propiedades, que están compuestas principalmente por bienes inmuebles para uso industrial alquilados a terceros con contratos a largo plazo.

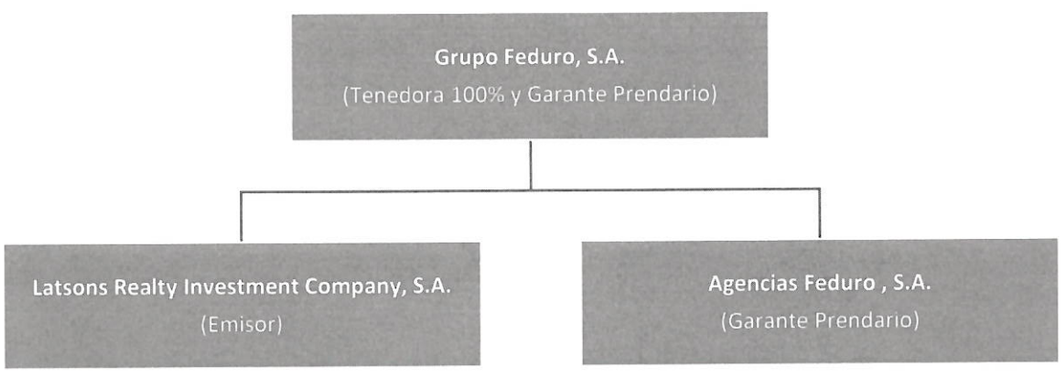
El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad.

El Emisor compite en el mercado de inversión y alquiler de bienes inmuebles para uso industrial. Al 31 de diciembre de 2020 los Garantes Prendarios eran los únicos clientes del Emisor y en conjunto representan la totalidad de los ingresos del Emisor bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Dichos contratos cumplen con los términos y condiciones establecidos en la Sección III.G.2 del Prospecto Informativo incluyendo plazos mínimos de 10 años, cláusulas de aumento de cánones de arrendamiento anuales, cláusula de no salida y penalidades por cancelación anticipada entre otros.

A la fecha de este informe, el Emisor no tiene litigios legales pendientes.

E. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



Latsons Realty Investment Company, S.A (el "Emisor"), y Agencias Feduro, S.A. y Grupo Feduro, S.A. (los "Garantes Prendarios") son parte del grupo corporativo Grupo Feduro. Agencias Feduro, S.A. es una de las principales compañías distribuidoras de Panamá. Desde 1954, esta empresa se ha dedicado a la representación, venta y distribución exclusiva al por mayor de productos de consumo masivo, alimentos, bebidas, perfumería y cosméticos. Actualmente mantienen aproximadamente 2,100 empleados y cuentan con distintos centros de distribución ubicados en diferentes puntos del país (Panamá, San Miguelito, Chorrera, Aguadulce, David).

F. Propiedades, Plantas y Equipo

Los activos principales del Emisor son los edificios y terrenos para alquiler que componen las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión están compuestas por los terrenos y construcciones de los Centros de Distribución y Almacenamiento de Milla 8 y El Dorado (ubicados en la provincia de Panamá), el Centro de Distribución y Almacenamiento de Aguadulce (ubicado en la provincia de Coclé), y el Centro de Distribución y Almacenamiento de David (ubicado en la provincia de Chiriquí). Los terrenos representan el 19% de las propiedades de inversión, mientras que los inmuebles y mejoras representan el 81%.

Las propiedades de inversión están valoradas al costo menos la depreciación y amortización acumuladas, al 31 de diciembre de 2020.

Propiedades de inversión (Centros de Distribución)	Valor del terreno	Valor del activo (s/libros)	Valor del terreno y activos
TOTAL	10,121,434	$41,889,655	52,011,089

Todas las propiedades arrendables (exceptuando la finca El Espino) forman parte de un contrato de arrendamiento único con Agencias Feduro, S.A. con vigencia de diez años (junio 2018 a junio 2028).

Estas propiedades son parte de las garantías de la emisión del bono por B/.75,000,000.00 que fue emitido en marzo de 2019.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

A la fecha, el Emisor no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo.

H. Información sobre tendencias

El Emisor ha cumplido con todos los compromisos adquiridos, para ello, Latsons Realty, con una expectativa de estabilidad en sus ingresos y apoyado con una estructura de costos estables (impuestos de inmuebles y seguros), en su gran parte fijos, se asegura de dicho cumplimiento.

Los ingresos del Emisor provienen del arrendamiento de sus centros de distribución a Agencias Feduro, S. A., empresa afiliada, al amparo de un Contrato de Arrendamiento por un plazo mínimo de diez (10) años renovables por diez (10) adicionales. Este hecho denota un riesgo de concentración de ingresos con un mismo inquilino; en contraste con esta situación está el hecho evidente que se tiene una ocupación del 100% durante la vida del contrato.

También provienen de los intereses cobrados sobre el préstamo otorgado a Agencias Feduro, S. A. sobre los cuales devenga un margen para cubrir el costo de intereses pagaderos sobre los bonos, sus gastos de operación y generar una utilidad.

No habrá inversiones en propiedades o ampliaciones (inversión de capital/capex) en los próximos años.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

El Emisor inició operaciones el 1 de junio de 2018.
Los resultados al 31 de diciembre de 2020 se presentan con cifras comparativamente así:

Balance de situación al 31 de diciembre 2020 vs 2019
Estado de resultados y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020 vs 2019

Los importes expresados están en miles de balboas.

A. Liquidez

El Balance de Situación al 31 de diciembre de 2020 muestra los siguientes valores:

	2020	2019
Activo corriente	B/.5,376	B/.5,469
Pasivo corriente	B/.4,765	B/.5,357
Índice de liquidez	1.13: 1	1.02: 1

El Emisor recibe mensualmente ingresos por arrendamiento de bodegas, más amortización de préstamo e intereses concedido a empresa afiliada, por la suma de B/1,043m (B/.3,129m trimestralmente) Desde el momento de la Liquidación de la Emisión en marzo de 2019, el Emisor colocó en la Cuenta Fiduciaria denominada Cuenta de Reserva de Servicio de la Deuda, la suma es de B/.2,373m, equivalente al servicio de la deuda para un trimestre. Este flujo de fondos le permite la suficiente liquidez para hacer frente tanto a sus obligaciones con los Tenedores de Bonos como a los impuestos de inmuebles, gastos administrativos no cubiertos por el Arrendatario y su utilidad residual (neta de impuesto sobre la renta)

B. Recursos de Capital

El 20 de marzo de 2019 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de Bonos Corporativos Serie A, por B/.75,000,000 con vencimiento el 20 de marzo de 2029, conforme a la Resolución N°SMV-72-19 de 26 de febrero de 2019, calificada por Fitch Ratings Costa Rica de A-(pan); Perspectiva Estable.

El Patrimonio al 31 de diciembre de 2020 ascendió a B/.12,751 (2019: B/.10,193), por lo que el Total de Recursos de Capital representa B/.79,569 (2019: B/.81,790). Por lo tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 5.18x vs 6.93x al 31 de diciembre de 2019.

Endeudamiento	**31-dic- 2020**	**31-dic-2019**
Deuda financiera, neta	66,019	70,612
Patrimonio	12,751	10,193
	5.18	**6.93**

C. Resultados de las Operaciones

El emisor suscribió un Contrato de Arrendamiento con Agencias Feduro, S. A. con una duración de diez (10) años contados a partir del 1 de junio de 2018, prorrogable por períodos iguales hasta tanto alguna de las partes decida terminarlo.

Las propiedades arrendadas contemplan los terrenos y construcciones de los centros de Distribución y Almacenamiento de Milla 8 y El Dorado (ubicados en la provincia de Panamá), el Centro de Distribución y Almacenamiento de Aguadulce (ubicado en la provincia de Coclé) y el Centro de Distribución y Almacenamiento de David (ubicado en la provincia de Chiriquí)

Dicho Contrato de Arrendamiento incluye obligaciones por parte del Arrendatario en cuanto al mantenimiento de los Bienes Inmuebles arrendados en condiciones higiénicas y de seguridad, al buen uso de las instalaciones según lo pactado y a efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar los Bienes Inmuebles arrendados en buen estado. Adicionalmente, el Arrendatario se hace responsable de las pérdidas, robo, destrucción y daños causados por fuerza mayor y a asumir el costo de las primas de seguros. También corren por cuenta del Arrendatario los gastos de agua, luz y teléfono de los Bienes Arrendados.

Tal como se lee en la sección Uso de los Fondos Recaudados, numeral 2 del Suplemento al Prospecto Informativo amparado bajo la Resolución No. SMV

72-19 del 26 de febrero de 2019, el emisor suscribió un Contrato de Préstamo con Agencias Feduro, S. A., sociedad debidamente inscrita a la Ficha 18406, Rollo 859 e Imagen 212 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US$25,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América y de curso legal en la República de Panamá, en concepto de préstamo para capital de trabajo. El monto total del préstamo fue entregado a la deudora mediante cheque número 37 de Banco General de fecha 21 de marzo de 2019.

Producto de la afectación global y nacional generada por la pandemia COVID-19, El Emisor aceptó solicitud presentada por El Arrendador consistente en ajustar a la baja, temporalmente a partir del mes de abril y hasta diciembre 2020, los cánones de arrendamiento.

En consecuencia, los ingresos por arrendamiento reflejan al 31 de diciembre la siguiente disminución:

- QII 2020 abril, mayo y junio.....$710m
- QIII 2020 julio, agosto y septiembre.....$604m
- QIV 2020 octubre, noviembre, diciembre.....$248m

Esta disminución temporal fue expuesta y aprobada por el 100% de los Tenedores de los bonos, y debidamente reportada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, el 28 de agosto de 2020, como un Hecho de Importancia.

Dicho texto se presenta a continuación:

Con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen la materia, por este medio Latsons Realty Investment Company, S.A. ("Latsons") comunica a sus inversionistas y al público en general que como consecuencia de la afectación económica ocasionada por la pandemia de COVID-19 que ha impactado las operaciones del Arrendatario los Tenedores de los Bonos han otorgado a Latsons una dispensa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento entre Latsons y Agencias Feduro, S.A., como arrendatario (el "Contrato de Arrendamiento") el cual se encuentra cedido irrevocable e incondicionalmente al Fideicomiso de Garantía.

Los Tenedores de los Bonos han autorizado llevar a cabo una modificación temporal del Contrato de Arrendamiento con el propósito de disminuir los cánones para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Los cánones se mantienen cedidos al Fideicomiso de Garantía. Lo anterior, con el compromiso de Latsons de (i) reponer dichos fondos gradualmente durante el segundo semestre del 2020, según la recuperación planeada, hasta completar el 90% del canon mensual pactado originalmente a diciembre de 2020 y (ii) que, a partir de enero de 2021, los cánones a ser traspasados al Fideicomiso de Garantía vuelvan a ser iguales a los originalmente pactados en el Contrato de Arrendamiento.

Adicionalmente los Tenedores de los Bonos otorgaron a Latsons una dispensa por un plazo de 9 meses contados a partir del 1 de abril de 2020; es decir, hasta el 31 de diciembre de 2020, de la obligación de mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.25x, la cual será afectada durante dicho periodo por la disminución de los cánones de arrendamiento, quedando en 1.20x.

Pagos e intereses – la deudora se obliga a pagar al emisor, durante la vigencia de este contrato, la suma de un millón de balboas (B/.1,000,000.00) trimestralmente, para amortizar la deuda contraída. Dicho pago se desglosa así: la suma de trescientos noventa mil seiscientos veinticinco balboas (B/.390,625.00) que serán abonados al saldo original de la deuda y seiscientos nueve mil trescientos setenta y cinco balboas (B/609,375.00) en concepto de intereses. Este plan de pagos estará vigente durante los primeros cinco (5) años

contados a partir de la fecha del desembolso, a partir de cuya fecha será revisable anualmente. Los ingresos por intereses cobrados incluyen el margen del emisor respecto a los intereses pagaderos sobre los bonos.

Seguidamente se resume el Resultado de las Operaciones para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (en miles de balboas):

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
Estado de resultados	**2020**	**2019**
Ingresos por alquiler	7,516	9,078
Menos:		
Gastos de operación	505	398
Depreciación y amortización	1,133	1,141
Costos financieros	2,300	2,669
Utilidad antes de impuestos	3,578	4,870
Impuesto sobre la renta corriente	484	1,075
Impuesto sobre la renta diferido	406	140
Total de impuesto sobre la renta	890	1,215
Utilidad neta	2,688	3,655

Para el ejercicio completo 2020 vs 2019, el ingreso total por arrendamientos percibido por LATSONS REALTY reflejará un descenso de 18.33%, según está plasmado en el siguiente cuadro:

Alquileres según contrato*	Alquileres según adenda 2020*	Variación	
$8,520	$6,958	$1,562	18.33%

- Excluyendo el efecto de la NIC 15, Ingresos futuros por arrendamiento.

Al 1 de enero de 2021 los cánones retornarán a su importe normal, por lo que para 2021, *céteris páribus*, reflejarán el 100% según contrato.

La utilidad neta de B/.2,694m (B/.23,655m) incluye ingresos por alquiler a cobrar en el futuro por B/.558m (2019: B/558m) neto del Impuesto Sobre la Renta Diferido, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.17, detallada en la nota No. 9 a los estados financieros que se adjuntan.

D. Análisis de perspectivas

Los ingresos del Emisor provienen del arrendamiento de sus centros de distribución a Agencias Feduro, S. A., empresa afiliada, al amparo de un Contrato de Arrendamiento por un plazo mínimo de diez (10) años renovables por diez (10) adicionales. Este hecho denota un riesgo de concentración de ingresos con un mismo inquilino; en contraste con esta situación está el hecho evidente que se tiene una ocupación del 100% durante la vida del contrato.

También provienen de los intereses cobrados sobre el préstamo otorgado a Agencias Feduro, S. A. sobre los cuales devenga un margen para cubrir el costo de intereses pagaderos sobre los bonos, sus gastos de operación y generar una utilidad.

En el entorno de la pandemia SARS COVID-19 el sector inmobiliario globalmente y Panamá no es la excepción, es uno de los que mayor impacto negativo han experimentado en sus ingresos y cobros, debido a dicha pandemia. En el caso de El Emisor en particular, la afectación en el ejercicio 2020 fue la reducción de 18.33% en sus ingresos anuales por arrendamiento,

debido a que las principales actividades del arrendatario se desarrollan en el ámbito de las denominadas actividades esenciales según definieron las autoridades gubernamentales: distribución de alimentos y bebidas, artículos de consumo masivo para la higiene y desinfección de personas, ambiente y cosas. Esto significó que el Arrendatario continuó ininterrumpidamente sus actividades esenciales, salvo aquellas actividades suspendidas parcial o totalmente por disposiciones legales, como fueron la comercialización de bebidas alcohólicas, lubricantes y perfumería y cosméticos, respectivamente. En lo atinente a estos productos suntuarios, el 26 de septiembre las autoridades autorizaron la reapertura de centros comerciales y almacenes de departamento, cuyas actividades se han ido reactivando gradualmente.

Ello permite anticipar que el arrendatario podrá continuar haciendo frente a sus cánones de arrendamiento a partir de enero 2021 en adelante, al 100% de lo pactado en el contrato.

Con el producto de los ingresos por alquiler e intereses cobrados a la afiliada Agencias Feduro, S.A., el Emisor cumplió total y oportunamente, todos sus compromisos trimestrales de amortización del principal e intereses a los tenedores de bonos; es decir, sin ajustes ni interrupción de ninguna índole.

El 22 de febrero de 2021, Fitch Rating hizo público el hecho de que afirmó la calificación en escala nacional de largo plazo de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación en escala nacional a largo plazo del Programa de Bonos sénior garantizados por USD75 millones (serie única) en "A-(pan)"

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

<u>Directores y Dignatarios</u>

María Teresa García de Paredes de Maduro - ***Presidente***

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 18 de enero de 1934
Domicilio Comercial: Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado Postal: 0819-0698
Correo Electrónico: mbarcenas@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4444 Fax: (507) 304-4228

La señora García de Paredes de Maduro sobrevive a su esposo señor Lawrence Maduro Toledano (QDEP), quien fundó la empresa AGENCIAS FEDURO, S.A. el 9 de julio de 1954; actualmente es la presidenta de la Junta Directiva de Grupo Feduro, S.A. empresa tenedora. Realizó estudios en Mount Aloysius Junior College, en los Estados Unidos.
No tiene funciones administrativas dentro del Grupo.

Felix Brandon Maduro García de Paredes - ***Vicepresidente***

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 21 de enero de 1955
Domicilio Comercial: Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Betania, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: felixbmaduro@yahoo.com
Teléfono: (507) 304-4444 Fax: (507) 304-4228

Vicepresidente ejecutivo de Agencias Feduro, S.A. desde 1976. Obtuvo su licenciatura en Drake University y un Master in Business Administration en University of Notre Dame en los Estados Unidos.
No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Vicepresidente.

Larry Eduardo Maduro García de Paredes - ***Secretario***
Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 24 de abril de 1959

Domicilio Comercial: Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: lemaduro@feduro.net
Teléfono: (507) 304-444 Fax: (507) 304-4228

Vicepresidente ejecutivo de Agencias Feduro, S.A. desde 1980. Obtuvo su licenciatura en University of Pennsylvania y un Master in Business Administration en The University of Chicago.
No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Secretario.

Ramón Ricardo Maduro García de Paredes - ***Tesorero***

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 13 de abril de 1966
Domicilio Comercial: Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: rrmaduro@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4444 Fax: (507) 304-4228

Vicepresidente ejecutivo de Agencias Feduro, S.A. desde 1990. Obtuvo su licenciatura en Boston College y un Master in Business Administration en The University of Miami.
No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Subsecretario.

May Teresita Maduro García de Paredes - ***Subsecretario***
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 19 de agosto de 1956
Domicilio Comercial: Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: maymaduro@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4444 Fax: (507) 304-4228

La señora May Teresita Maduro se se desempeña como Gerente de Mercadeo en Agencias Feduro, S.A. Cursó estudios superiores de Associate in Applied

Science with emphasis in Marketing en Marymount College of Virginia en los Estados Unidos.
No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Subtesorera.

Ejecutivos

El emisor no cuenta con Ejecutivos y Administradores.

Asesores

Asesores legales
El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

El Emisor ha designado a Arias, Fábrega y Fábrega ("ARIFA") como su asesor legal externo para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Contrato de Casas de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato de Hipoteca, el Contrato de Prenda y en el registro de los Bonos en la SMV y en la BVP. Los datos de contacto y dirección de ARIFA son los siguientes:

Arias, Fábrega & Fábrega
Ubicación: PH ARIFA, Pisos 9 y 10, Boulevard Oeste, Santa Maria Business District
Teléfono: (507) 205-7500 **Fax:** (507) 205-7001/02
E-Mail: eaparicio@arifa.com
Contacto: Estif Aparicio

El emisor cuenta con la Asesoría de la firma de abogados:
Ribera, Bolivar y Castañedas
Ubicación: Edificio Torre Banco General, Pisos 9, Calle Aquilino de la Guardia
Teléfono: (507) 397-3000
E-Mail: jj.rivera@rbc.com.pa
Contacto: José Javier Rivera

Auditores

El Emisor cuenta con auditores internos corporativos del Grupo; ha designado como sus auditores externos a KPMG. A continuación. se presenta su dirección y contacto:

KPMG
Dirección Comercial: Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0816-01089.
Contacto Principal: Rolando Williams – Socio
Correo Electrónico: rolandowilliams@kpmg.com
Teléfono: (507) 208-0785

Administradores

La administración de los bienes inmuebles del emisor será por cuenta del arrendatario de dichos bienes.

En el caso de los Bienes Inmuebles, el Contrato de Arrendamiento suscrito entre el Emisor, como Arrendador, y Agencias Feduro, S.A., como Arrendatario, incluye obligaciones por parte del Arrendatario en cuanto al mantenimiento de los bienes inmuebles arrendados en condiciones higiénicas y de seguridad, al buen uso de las instalaciones según lo pactado y a efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar los Bienes Inmuebles arrendados en buen estado. Adicionalmente el Arrendatario se hace responsable de las pérdidas, robo, destrucción y daños causados por fuerza mayor y a asumir el costo de las pólizas de seguro. Finalmente, corren por cuenta del Arrendatario los gastos de agua, luz y teléfono de los Bienes Inmuebles.

B. Compensación

El Emisor no paga dietas a los miembros de su Junta Directiva. Los Directores del Emisor no reciben ningún otro tipo de compensación por su desempeño como Directores y no ofrece planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios a los miembros de la Junta Directiva.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

A la fecha el Emisor no ha adoptado Normas de Gobierno Corporativo conforme al Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores. El emisor no tiene empleados.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde el 5 de octubre de 2017.

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es 100% propiedad de Grupo Feduro, S.A., empresa tenedora.

Grupo de empleados	Cantidad de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios	0	0	0	0

Ejecutivos y administradores	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

El emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos

IV. Accionistas

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

La totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de GRUPO FEDURO, S.A., con un total de 144 acciones comunes.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	144	100%	1	100%
TOTALES	144	100%	1	100%

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos tres (3) años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

Las acciones comunes son las únicas con derecho a voto, todos los accionistas tienen el mismo derecho a voto.

E. Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

El emisor es propiedad directamente de GRUPO FEDURO, S.A. Controlada al 100%, con la totalidad de acciones con derecho a voto.

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No existe ningún arreglo que pueda resultar en un cambio de control accionario del Emisor, ni actualmente ni en fecha subsecuente.

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

El Emisor mantiene contratos de arrendamiento con partes relacionadas. Al 1 de junio de 2018 uno de los Garantes Prendarios es el único cliente del Emisor

y en conjunto representa la totalidad de los ingresos del Emisor bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Dichos contratos cumplen con los términos y condiciones establecidos en la Sección III.G.2 del Prospecto Informativo incluyendo plazos mínimos de 10 años, cláusulas de aumento de cánones de arrendamiento anuales, cláusula de no salida y penalidades por cancelación anticipada entre otros.

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

II Parte:
Resumen Financiero

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	7,516	9,078	5,295	0
Margen Operativo*	78.21	83.05%	82.83%	0
Gastos Generales y Administrativos*	505	398	658	0
Acciones emitidas y en circulación*	144	144	144	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	18.67	25.38	12.68	0
Depreciación y Amortización*	1,133	1,141	658	0
Utilidad Operativa*	5,878	7,539	4,386	0
Gastos Financieros*	2,300	2,669	1,952	0
Utilidad o Pérdida del Periodo*	2,688	3,655	1,826	0

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	5,376	5,469	832	0
Activos Totales*	79,569	81,790	55,432	0
Pasivo Circulante*	4,765	5,357	3,127	0
Deuda a Largo Plazo*	0	0	47,886	0
Obligaciones en valores*, neto de gastos de emisión	66,019	70,612	0	0
Deuda Total*, neto de gastos de emisión	66,019	70,612	47,886	0
Pasivos Totales*	66,818	71,597	48,831	0
Acciones Preferidas*	2	2	2	0
Capital Pagado*	344	344	344	0
Utilidades Retenidas*	7,976	5,418	6,255	0
Patrimonio Total*	12,751	10,193	6.601	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	1.19	1.14	1.13	0
Total de Pasivos / Total de Activos	0.84	0.87	0.88	0
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	5.24	7.02	7.40	0
Deuda Total / Patrimonio	5.18	6.93	7.25	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	611	112	(2,295)	0
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.13	1.02	0.27	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros	2.82	2.82	2.25	0
Utilidad Neta / Activos Totales	3.38%	4.47%	3.29%	0
Utilidad Neta / Capital	7.81	10.62	5.30	0
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.21	0.36	0.28	0

B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

B. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ingresos por intereses*	0	0	0	0
Ingresos Totales*	0	0	0	0
Gastos por intereses*	0	0	0	0
Gastos de Operación*	0	0	0	0
Acciones emitidas y en circulación*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida*	0	0	0	0
(*) Campo obligatorio				
BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Prestamos *	0	0	0	0
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos *	0	0	0	0
Depósito*	0	0	0	0
Inversiones*	0	0	0	0
Total de Activos*	0	0	0	0
Total de Depósitos*	0	0	0	0
Deuda Total*	0	0	0	0
Pasivos Totales*	0	0	0	0
Préstamos Netos	0	0	0	0
Obligaciones en valores*	0	0	0	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Acción Común*	0	0	0	0
Capital Pagado*	0	0	0	0
Operación y reservas*	0	0	0	0
Patrimonio Total*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0
Morosidad*	0	0	0	0
Reserva*	0	0	0	0
Cartera Total*	0	0	0	0

(*) Campo obligatorio				
RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	0	0	0	0
Total de Pasivos / Total de Activos	0	0	0	0
Dividendo/Acción Común	0	0	0	0
Efectivo + Depósitos + Inversiones /Total de Depósitos	0	0	0	0
Efectivo + Depósitos + Inversiones /Total de Activos	0	0	0	0
Deuda Total + Depósito / Patrimonio	0	0	0	0
Préstamos / Total de Activos	0	0	0	0
Préstamos Netos / Total de Depósitos	0	0	0	0
Gastos de Operación / Ingresos Totales	0	0	0	0
Morosidad /Reservas	0	0	0	0
Morosidad /Cartera Total	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0	0	0	0

III Parte:

Los Estados Financieros anuales auditados del emisor al 31 de diciembre de 2020, se adjuntan al presente informe como parte integral del mismo.

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

No aplica

V Parte:

Se adjunta Certificación de Rendición de Cuenta Anual emitida por el Agente Fiduciario, también se adjunta los Estados Financieros auditados del Fideicomiso, LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. al 31 de diciembre de 2020, en cual constan los bienes que constituyen el patrimonio Fideicomitido.

VI Parte:

Se adjunta Calificación de Riesgo de la firma FITCH RATING.

VIII Parte:

Se adjunta Declaración Jurada requerida.

IX:
Divulgación

1. Una copia del informe anual 2020 será entregado a los tenedores de los bonos corporativos, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

2. La fecha de divulgación es 30 de abril de 2021

Firma

Larry Eduardo Maduro García de Paredes
Representante legal

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A.
V°B°
TESORERO

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

Lic. Gil A. Moreno
C.P.A. 5075

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Lic. Gil A. Moreno
C.P.A. 5075

LG

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

Informe de los auditores independientes

A la Junta de Accionistas
LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Latsons Realty Investment Company, S. A. (en adelante, "la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Llamamos la atención a la nota 5 a los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asunto Clave de la Auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros del año corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

© 2021 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad inglesa. Derechos reservados.

Lic. Gil A. Moreno
C.P.A. 5075

Propiedades de inversión, neto
Véanse las Notas 3 (c), y 9 a los estados financieros

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto fue atendido en la auditoría
La Compañía es propietaria de diversas propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se consideran un asunto clave por ser el activo más importante que posee la Compañía. El monto total neto de propiedades de inversión es de B/.52,011 miles, los cuales representan el 65% del total de activos de la Compañía.	• Realizamos pruebas sustantivas de adiciones durante el año a través de muestras selectivas, incluyendo la inspección de documentos relevantes, como facturas y desembolsos de efectivo • Recalculamos la depreciación del año sobre propiedades de inversión; y • Revisamos el cálculo del importe recuperable y evaluamos su razonabilidad.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Lic. Gil A. Moreno
C.P.A. 3475

LOJ

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquel que ha sido el más significativo en la auditoría de los estados financieros del año corriente y que es, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams G.

KPMG

Panamá, República de Panamá
1 de abril de 2021

Lic. Gil A. Moreno
C.P.A. 5475

LCY

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en miles de balboas)

Activos	**Nota**	**2020**	**2019**
Activos corrientes:			
Depósitos en bancos	6	3,468	3,764
Cuentas por cobrar:			
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	5, 17	1,563	1,563
Compañía afiliada	5, 17	0	40
		1,563	1,603
Gastos pagados por adelantado	7	345	102
Total de activos corrientes		5,376	5,469
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar compañía a afiliada	5, 17	20,703	22,265
Propiedades de inversión, neto	9, 10	52,011	53,134
Alquileres por cobrar a futuro	5, 8	1,441	883
Otros activos		38	39
Total de activos no corrientes		74,193	76,321
Total de activos		79,569	81,790
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	9, 10, 17	4,593	4,593
Cuentas por pagar	17	25	32
Gastos acumulados e impuestos por pagar	11	147	732
Total de pasivos corrientes		4,765	5,357
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	9, 10, 17	61,426	66,019
Impuesto sobre la renta diferido	16	627	221
Total de pasivos no corrientes		62,053	66,240
Total de pasivos		66,818	71,597
Patrimonio:			
Capital en acciones preferidas	12	2	2
Capital en acciones comunes	12	344	344
Aporte adicional de capital		4,429	4,429
Utilidades no distribuidas		7,976	5,418
Total de patrimonio		12,751	10,193
Total de pasivos y patrimonio		79,569	81,790

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

C.P.A. 8075

LOY

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	2020	2019
Ingresos por alquiler	5, 8, 13	7,516	9,078
Gastos de operación:			
Depreciación y amortización	9	(1,133)	(1,141)
Otros	14	(505)	(398)
Utilidad en operaciones		5,878	7,539
Costos financieros, neto	5, 10, 15	(2,300)	(2,669)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,578	4,870
Impuesto sobre la renta	16	890	1,215
Utilidad neta		2,688	3,655
Utilidad neta por acción común	12	18.67	25.38

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

C.P.A. 0975

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	Acciones preferidas	Acciones comunes	Aporte adicional de capital	Utilidades no distribuidas	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2019	1	2	344	4,429	1,826	6,601
Utilidad neta		0	0	0	3,655	3,655
Total de utilidades integrales		0	0	0	3,655	3,655
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Impuesto complementario		0	0	0	(63)	(63)
Total de transacciones atribuibles a los accionistas		0	0	0	(63)	(63)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		2	344	4,429	5,418	10,193
Utilidad neta		0	0	0	2,688	2,688
Total de utilidades integrales		0	0	0	2,688	2,688
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Impuesto complementario		0	0	0	(130)	(130)
Total de transacciones atribuibles a los accionistas		0	0	0	(130)	(130)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		2	344	4,429	7,976	12,751

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

C.P.A. 5975

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		2,688	3,655
Ajuste por			
Depreciación y amortización	9	1,133	1,141
Costos financieros, netos	15	2,300	2,669
Impuesto sobre la renta	16	890	1,215
Alquileres por cobrar a futuro	8	(558)	(558)
		6,453	8,122
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar compañía afiliada	5	40	46
Gastos pagados por adelantado y otros activos	8	(27)	(81)
Cuentas por pagar		(7)	(194)
Gastos acumulados por pagar	11	(585)	178
Flujos procedentes de las actividades de operación		5,874	8,071
Intereses pagados		(4,608)	(4,509)
Impuesto sobre la renta pagado		(753)	(1,194)
Efectivo neto generado por actividades de operación		513	2,368
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Préstamo por cobrar - compañía afiliada		1,562	(23,828)
Intereses ganados	15	2,456	1,883
Adquisición de propiedades de inversión		(10)	0
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión		4,008	(21,945)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de préstamos bancarios	10	0	(47,886)
Producto de bonos por pagar	11	0	75,000
Pago de bonos por pagar	11	(4,687)	(4,388)
Impuesto complementario		(130)	(63)
Efectivo neto usado en (procedente de) actividades de financiamiento		(4,817)	22,663
Disminución (aumento) neta en el efectivo		(296)	3,086
Efectivo al inicio del año		3,764	678
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		3,468	3,764

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

C.P.A. 5975

(1) Información general

Latsons Realty Investment Company, S. A. (la "Compañía") fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 19 de octubre de 2017, mediante escritura pública No.5166.

La Compañía se dedica al arrendamiento de bodegas dentro del territorio nacional y a actividades financieras con su compañía relacionada. Sus oficinas estarán ubicadas en Calle 71B Oeste, El Dorado. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Grupo Feduro, S. A., establecida bajo las leyes de la República de Panamá.

Entre la fecha de constitución de la Compañía que fue el 19 de octubre de 2017 y la fecha de la formalización de la escisión de activos, pasivos y patrimonio al 31 de mayo de 2018, la Compañía durante ese período no tuvo operaciones. La Compañía inició operaciones a partir del 1 de junio de 2018.

Escisión de activos, pasivos y patrimonio

Según la Ley 85 de 22 de noviembre de 2012, se modifica el Código de Comercio para establecer la escisión como forma de reorganización empresarial. Grupo Feduro, S. A. en su calidad de tenedora del 100% de las acciones de Agencias Feduro, S. A., mediante Acta de Asamblea General de Accionista con fecha 31 de mayo de 2018, decide escindir activos, pasivos y patrimonio, acorde a los valores de costo reflejados en sus libros a dicha fecha.

Igualmente, mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con fecha de 31 de mayo de 2018, la sociedad Latsons Realty Investment Company, S. A. acepta expresamente el traspaso de dichos activos, pasivos y patrimonio.

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 1 de abril de 2021.

(b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

C.P.A. 5575

LG

(d) *Uso de estimaciones y juicios*
La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

i. Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que han representado un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado al 31 de diciembre de 2020, se incluye en:

- Nota 9 de reconocimiento y medición de propiedades de inversión.

Medición de los valores razonables
Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La Administración revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

C.P.A. 8575

Lem

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir: precios) o indirectamente (es decir: derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período en que ocurrió el cambio.

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente por la Compañía para todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que se aun deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a:

- costo amortizado o,
- a valor razonable con cambios en otro resultado integral – inversión en deuda o,
- a valor razonable con cambios en otro resultado integral - instrumento de patrimonio o,
- a valor razonable con cambios en resultados.

C.P.A. 5975

LCM

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no esta medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de:

- estar medido al costo amortizado o
- al valor razonable con cambios en otro resultado integral o
- al valor razonable con cambios en resultados.

Si al hacerlo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

C.P.A. 5475

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal de dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos del principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- hechos contingentes que cambian el importe o el calendario de los flujos de efectivo:
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

L.P.A. 8978

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de solamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros a costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en el estado de resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el estado de resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

C.P.A. 5073

Pasivos financieros
La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en el estado de resultados.

iv. Compensación
Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, solo cuando la Compañía tenga el derecho exigible legalmente, en el momento actual, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(b) Deterioro de activos
Activos no financieros
El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte, para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos
La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas para:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado

La Compañía mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde del reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida a un futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

C.P.A. 5573

LGY

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía o,
- el activo financiero tiene una mora de más de 30 días o más

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que ocurran posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas
Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Otras pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias del efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía esperaba recibir).

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio
En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

C.P.A. 5076

LCZ

Castigo
El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

(c) Propiedades de inversión
Reconocimiento y medida
Las propiedades de inversión están valoradas al costo menos la depreciación y amortización acumuladas.

Las propiedades de inversión comprenden terrenos y edificios para alquiler. Los edificios clasificados como propiedades de inversión están sujetos a depreciación; los terrenos no se deprecian. Si la propiedad de inversión se convierte a una propiedad ocupada por el dueño, es reclasificada a propiedad, mobiliario, equipos y mejoras. El valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para propósitos contables subsiguientes.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de las propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre el precio de venta procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en el estado de resultados.

Construcciones en proceso
Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción que son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al 31 de diciembre de 2020, no hubo inversiones ni costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

Depreciación y amortización
La depreciación se calcula para deducir el costo de los elementos de las propiedades de inversión, menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas y, por lo general se reconoce en el estado de resultados.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión para el período actual y los comparativos son como sigue:

La vida estimada de los activos es como sigue:

	Vida útil
Inmuebles y mejoras	50 años
Mobiliario	10 años
Equipo	3 - 7 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de balance y se ajustarán si es necesario.

(d) *Bonos por pagar, neto*
Los bonos emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabos sus operaciones y mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de deuda en pasivos financieros de acuerdo con los términos contractuales del instrumento. Estos son medidos inicialmente al valor razonable, menos los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(e) *Patrimonio*
Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Las acciones preferidas se clasifican como parte de su patrimonio, debido a que la Compañía tiene total discreción en su redención y declaración de dividendos. El pago de los dividendos se deduce de las utilidades no distribuidas.

(f) *Impuesto sobre la renta*
El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en el estado de resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio.

i. Impuesto sobre la renta
El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar sobre el ingreso imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas según la legislación vigente.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. Impuesto diferido
Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales.

LEY

Lic. Gil Del Moscoso
C.P.A. 3975

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

Las diferencias temporarias que particularmente generan el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponden a los alquileres por cobrar a futuro y el método de depreciación de suma de los dígitos que se aplica solo fiscalmente.

(g) Arrendamientos

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo. Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la Norma NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'ingresos por actividades ordinarias'.

(h) Ingresos de actividades ordinarias

<u>Ingresos por alquileres:</u>

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de línea recta de acuerdo con el canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato. El contrato de alquiler es de 10 años.

LCM

L. Gil de Moreno
C.P.A. 5976

Ingresos diferidos por alquiler:
Los ingresos diferidos por alquiler consisten en la facturación del canon de arrendamiento con un mes de anticipación de aquellos contratos por alquiler que así lo indiquen. Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados en el mes correspondiente.

Alquileres por cobrar a futuro:
Corresponden a los incrementos de alquiler pactados, aún no cobrados, durante la vigencia del contrato que, de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(i) *Costos financieros, netos*
Los costos financieros, netos de la Compañía incluyen gastos e ingresos por intereses. El gasto por intereses es reconocido usando el método del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros de efectivo estimados durante la vida esperada del instrumento financiero a:

- el importe en libros bruto de un activo financiero o,
- el costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Los ingresos por intereses incluyen los intereses ganados sobre los préstamos por cobrar a compañía afiliada y son reconocidos en el estado de resultados a medida que los mismos son devengados.

(j) *Utilidad neta por acción*
La utilidad neta por acción mide el desempeño de la Compañía sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año.

(k) *Información de segmento*
Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía.

(l) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas*
Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

- Contratos onerosos- Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)

LOY

CPA 3079

- Reforma de la tasa de interés de referencia- Fase II (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Otras normas
No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

- Propiedades, planta y equipo: Producto antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16).
- Referencia al marco conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1).
- Contratos onerosos- costo de cumplimiento de un contrato (enmienda a la NIC 37)

(m) Uniformidad de las cifras comparativas
Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, la Administración identificó registros de transacciones en los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2019. Estas reclasificaciones no tienen un efecto significativo en las cifras previamente reportadas, han sido reclasificadas para adecuar su presentación a la del año 2019, específicamente en el estado de resultados.

(4) Segmento de operación
La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de locales, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no se requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión periódicamente. Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

(5) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

	2020	2019
Préstamo por cobrar a compañía afiliada (a)	22,266	23,828
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	40
Alquiler por cobrar a futuro	1,441	883
Ingresos por alquiler	7,516	9,078
Ingresos por intereses sobre préstamo de afiliada (a) (Nota 15)	2,438	1,873

(a) Corresponde a préstamo por cobrar para capital de trabajo otorgado a Agencias FEDURO, S. A., por un monto inicial de B/.25,000, con plazo a 10 años, amortización calculada sobre base de 15 años, a pagar en 40 pagos trimestrales.

LCY

S.D.A. 2018

(6) Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos están compuestos de la siguiente manera:

	2020	2019
Depósito a la vista	401	411
Depósitos a la vista - Fideicomiso (FID-3184)	3,067	3,353
	3,468	3,764

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso suscrito entre la Compañía, Banistmo Investment Corporation, S. A. (el Fiduciario) y Banco General, S. A. (el Agente de Pago), todos los flujos provenientes de los alquileres y el pago a capital e intereses generados del préstamo por cobrar a la compañía afiliada han sido cedidos al Fideicomiso #3184, administrado por el Fiduciario.

Estos flujos son depositados en una cuenta denominada de Concentración, en el banco Banistmo para cubrir y garantizar el pago trimestral de la amortización de los Bonos Corporativos, intereses y los gastos de operación requeridos por el emisor. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de esta cuenta asciende a B/.693 (2019: B/.978).

El Contrato de Fideicomiso también estableció la obligación de la Compañía de transferir al Fideicomiso #3184 una suma equivalente a la cobertura del servicio de la deuda para un trimestre, la cual se encuentra depositada en una cuenta denominada Cuenta de Reserva de Servicio de la Deuda en Banistmo. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de esta cuenta asciende a B/.2,373 (2019: igual).

(7) Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado se detallan de la siguiente manera:

	2020	2019
Impuesto pagado por anticipado	269	0
ITBMS	55	55
Anualidades – Agente Fiduciario y Agente de Pago	11	37
Anticipos – Honorarios profesionales	10	10
Otros	0	0
	345	102

(8) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido para el 31 de diciembre de 2020, en el estado de situación financiera un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.1,441 (2018: B/.883).

Al 31 de diciembre los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo, en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

Período	2020	2019
Hasta un año	9,078	9,078
Entre dos y cinco años	36,311	36,311
Más de cinco años	21,938	31,016
	67,327	76,405

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen terrenos y construcciones de los Centros de Distribución y Almacenamiento de Milla 8 y El Dorado, ubicados en la provincia de Panamá; Aguadulce ubicado en la provincia de Coclé; y David en la provincia de Chiriquí.

	Terrenos	Inmuebles y Mejoras	Construcción en proceso	Total
Costo:				
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	10,112	53,056	365	63,533
Reclasificaciones	0	365	(365)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,112	53,421	0	63,533
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	10,112	53,421	0	63,533
Adiciones	10	0	0	10
Descartes	0	(33)	0	(33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,122	53,388	0	63,510
Depreciación y amortización acumuladas:				
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	0	9,258	0	9,258
Gasto	0	1,141	0	1,141
Saldo al 31 de diciembre de 2019	0	10,399	0	10,399
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	0	10,399	0	10,399
Gasto	0	1,133	0	1,133
Descartes	0	(33)	0	(33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	0	11,499	0	11,499
Al 31 de diciembre de 2019	10,112	43,022	0	53,134
Al 31 de diciembre de 2020	10,122	41,889	0	52,011

Al 31 de diciembre de 2020, los activos con un valor en libros de B/.52,011 (2019: B/.53,134) garantizan bonos por pagar (ver nota 10).

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión por B/.75,500 se clasificó como un valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Al 31 de diciembre de 2020, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.7,516 (2019: B/.9,078).

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

El cuadro a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas.

Técnica de valuación	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, Los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.	• Tasa de descuento ajustadas (2020: 6.84%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor)

(10) Bonos por pagar, neto

El 26 de febrero de 2019, Latsons Realty Investment Company S. A. obtuvo autorización para una emisión de bonos por la suma B/.75,000 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, rotativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (B/.1) y sus múltiples, los cuales fueron ofrecidos a su valor nominal. Los bonos fueron emitidos en una sola serie. La serie A fue ofrecida el 1 de marzo de 2019 por el monto total aprobado.

C.P.A. 5375

El vencimiento de la serie A de los bonos será a diez (10) años a partir de la fecha de liquidación de los bonos, 20 de marzo de 2029. La tasa de interés para la serie A será 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%.

La Compañía constituyó un fideicomiso de garantía con un tercero a favor de los tenedores de los bonos.

Al 31 de diciembre de 2020, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2020	2019
Bonos – Serie A	20 de marzo de 2029	6.50%	71,484	75,000
Menos:				
Amortización			(4,687)	(3,516)
			66,797	71,484
Menos:				
Costos de emisión de bonos, diferido			(778)	(872)
			66,019	70,612
Costos de emisión de bonos corriente, diferido			(94)	(94)
Bonos por pagar – porción corriente			4,687	4,687
			4,593	4,593
Costos de emisión de bonos no corriente, diferido			(684)	(778)
Bonos por pagar – porción no corriente			62,110	66,797
			61,426	66,019

Bonos Corporativos Serie A

En sesión de la Junta Directiva de Latsons Realty Investment Company S. A. celebrada el día 2 de octubre de 2018, se autorizó la emisión pública de Bonos Corporativos, hasta por la suma setenta y cinco millones de dólares (B/.75,000), emitidos en una (1) sola serie.

El 26 de febrero de 2019, mediante la resolución No.SMV-72-19, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizó a Latsons Realty Investment Company S. A., la emisión de Bonos Corporativos Serie A por un total de hasta B/.75,000 (Emisión Actual), la cual fue incluida en la Oferta Pública del 18 de marzo de 2019 y con fecha de Emisión el 20 de marzo de 2019. Tasa de interés fija de 6.50% los primeros cinco (5) años; posteriormente, a tasa variable libor 3 meses más un margen de 3.50%.

El 01 de marzo de 2019, Fitch Rating asignó la calificación en escala nacional de largo plazo de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo asignó la calificación de "A-(pan)" para el programa de bonos sénior garantizados por B/.75,000 (serie única).

Garantías
Los bonos corporativos están garantizados a través de un fideicomiso irrevocable de garantía (Contrato de Fideicomiso); se otorgaron ciertas garantías a favor del Fiduciario (Banistmo Investment Corporation, S. A.), para el beneficio de los Beneficiarios (Tenedores Registrados, y cualquier otra persona a favor de quien el Fiduciario deba hacer pagos de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.

A continuación, se detallan las condiciones más significativas del contrato.

i. Derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituidas sobre ciertos bienes inmuebles del emisor. Al 31 de diciembre de 2020, el valor en libros de las fincas en garantía asciende a B/.52,011 (2019: B/.53,134)

ii. Prenda sobre 1,109 de acciones de G. B. Group Corporation que mantienen los garantes prendarios.

iii. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, realizadas sobre los bienes inmuebles.

iv. La obligación de (i) cesión 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 los contratos de arrendamiento.

v. 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.

vi. Los fondos depositados en la cuenta de concentración y la cuenta de reserva de servicio de deuda.

El 11 de febrero de 2021, la Compañía efectuó comunicado público de hecho de importancia ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá, el emisor, con la intención de modificar ciertos términos y condiciones de los bonos corporativos de la serie A de B/.75,000 registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), tal como consta en la Resolución No. SMV-72-19 de febrero de 2019.

Se autorizó modificar la tasa de interés anual fija de los bonos a fin de reducir la tasa de interés en un 1.00%, hasta cumplir los primeros cinco (5) años del bono, válido, a partir del 16 de marzo de 2021 y a partir del (5to) aniversario en adelante, variable de libor tres (3) meses más 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00%. Adicional se modificó la cláusula descrita en el Prospecto Informativo Sección III.11 de Redención Anticipada, para no permitir al emisor poder redimir anticipadamente los bonos hasta el quinto (5to) aniversario desde la fecha de liquidación. A partir del quinto (5to) desde la fecha de liquidación, el emisor podrá redimir anticipadamente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto del capital.

Estas modificaciones fueron registradas por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) mediante la Resolución No. SMV-78-21 de 3 de marzo de 2021.

(11) Gastos acumulados e impuestos por pagar

Los gastos acumulados e impuestos por pagar se detallan a continuación:

	2020	2019
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	146	146
Provisión para gastos	1	38
Provisión para impuesto sobre la renta	0	548
	147	732

(12) Patrimonio

El Capital Social autorizado es de 1,000 acciones, sin valor nominal. Las acciones comunes y preferidas están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión.

Acciones preferidas	21 acciones
Acciones comunes	144 acciones

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión.

Utilidad Neta por Acción Común

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta, que pertenece en su totalidad a los accionistas comunes, entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el año, así:

	2020	2019
Utilidad neta	2,688	3,655
Promedio de acciones comunes en circulación	144	144
Utilidad neta por acción común	18.67	25.38

(13) Ingresos por alquiler de bodegas

A continuación, se detalla y explica la disminución en los ingresos por alquiler:

	2020	2019
Ingresos por alquiler	6,958	8,520
Alquiler a futuro	558	558
	7,516	9,078

Reducciones en alquiler relacionadas con el COVID-19:
Como consecuencia de la afectación económica ocasionada por la pandemia de COVID-19 que ha impactado las operaciones de la Compañía, los Tenedores de los Bonos han autorizado llevar a cabo una disminución de los cánones establecidos en el Contrato de Arrendamiento entre la Compañía y Agencias Feduro, S. A. como arrendatario (el "Contrato de Arrendamiento") el cual se encuentra cedido irrevocable e incondicionalmente al Fideicomiso de Garantía. La reducción de los cánones únicamente aplica para el período comprendido del 1 de abril al 31 de diciembre de 2020.

Los cánones se mantienen cedidos al Fideicomiso de Garantía. Lo anterior, con el compromiso de la Compañía de (i) reponer dichos fondos gradualmente durante el segundo semestre del 2020, según la recuperación planeada, hasta completar el 90% del canon mensual pactado originalmente a diciembre de 2020 y (ii) que, a partir de enero de 2021, los cánones a ser traspasados al Fideicomiso de Garantía vuelvan a ser iguales a los originalmente pactados en el Contrato de Arrendamiento.

Esta disminución en los cánones de arrendamiento no afectó en forma alguna el cumplimiento de la Compañía frente a los tenedores de los bonos en cuanto al pago trimestral de principal e intereses.

Adicionalmente, los Tenedores de los Bonos otorgaron a la Compañía una dispensa por un plazo de 9 meses contados a partir del 1 de abril de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, de la obligación de mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.25x, la cual sería afectada durante dicho periodo por la disminución de los cánones de arrendamiento, quedando previamente en 1.20x.

(14) Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2020	2019
Impuestos de inmuebles	259	289
Impuesto de aviso de operación	60	0
Servicios externos	102	32
Seguros	73	61
Impuesto municipal	9	9
Impuesto de transferencia de bienes muebles - ITBMS	0	3
Otros menores	2	4
	505	398

(15) Costos financieros, neto

Los costos financieros netos, se detallan a continuación:

	2020	2019
Intereses ganados en cuentas de ahorro	(19)	(10)
Intereses ganados en préstamos por cobrar (Nota 5)	(2,438)	(1,873)
Anualidades de los agentes	54	27
Gastos de emisión	94	71
Intereses por financiamiento	0	709
Intereses de bonos corporativo	4,608	3,745
	2,300	2,669

(16) Impuestos

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2018, según regulaciones fiscales vigentes.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 por la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 25%.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, también elimina el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo.

Al 31 de diciembre de 2020, el gasto del impuesto sobre la renta fue determinado de conformidad con el método tradicional. El detalle del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2020	2019
Corriente	484	994
Diferido	406	221
Impuesto sobre la renta	890	1,215

La conciliación entre la tasa impositiva con la tasa efectiva del impuesto sobre la renta de la Compañía, como un porcentaje de la utilidad antes del impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	%	2020	%	2019
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,578		4,870
Gasto de impuesto sobre la renta	25	895	25	1,218
Efecto impositivo de:				
Ingresos exentos y no gravables	(4)	(145)	(5)	(224)
Depreciación acelerada	(7)	(266)	0	0
Efecto de impuesto sobre la renta corriente	14	484	20	994
Efecto de impuesto sobre la renta diferido	11	406	5	221
Total de impuesto sobre la renta	25	890	25	1,215

Impuesto sobre la renta diferido
El impuesto sobre la renta diferido pasivo refleja el impacto de las diferencias temporales producto de los ingresos que para propósitos fiscales es gravable cuando se incurre.

- Financieramente se registra el ingreso lineal, según vigencia del contrato de alquiler.
- A partir del año 2020, fiscalmente la depreciación de los activos se presenta bajo el método acelerado de suma de los dígitos de los años.

		2020	
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de diciembre**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(221)	(140)	(361)
Depreciación acelerada	(0)	(266)	(266)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(221)	(406)	(627)

		2019	
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de diciembre**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(81)	(140)	(221)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(81)	(140)	(221)

(17) Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos

(a) Medición de los valores razonables

La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables y que la administración tenga responsabilidad sobre la vigilancia de todas las mediciones significativas de los valores razonables.

LG

C.P.A. 5075

Los valores razonables son categorizados en los diferentes niveles en una jerarquía de valor razonable que se base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) de mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos que son diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (i.e. como precios) o indirectamente (i.e. derivados de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (insumos no observables).

Si los insumos utilizados para la medición del valor razonable de un activo o pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía de valores razonables, la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel jerárquico de valor razonable de nivel más bajo de insumo que sea significativo a la medición en su conjunto.
Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

(b) *Clasificación contable y valores razonables*
El cuadro que se presenta a continuación muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles de jerarquía del valor razonable. El cuadro no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el importe en libros de estos instrumentos se aproxima al valor razonable:

	2020				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Depósitos en bancos	3,468	0	3,468	0	0
Préstamos por cobrar	22,266	0	22,266	0	0
Alquileres por cobrar a futuro	1,441	0	1,441	0	0
	27,175	0	27,175	0	0
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar	0	66,019	66,019	67,480	0

	2019 Valor en libros			Valor razonable	
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Depósitos en bancos	3,764	0	3,764	0	0
Préstamos por cobrar	23,828	0	23,828	0	0
Cuentas por cobrar	40	0	40	0	0
Alquileres por cobrar a futuro	883	0	883	0	0
	28,515	0	28,515	0	0
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar	0	70,612	70,612	72,516	0

(c) *Medición de los valores razonables*
El siguiente cuadro muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables:

Instrumentos financieros no medidos al valor razonable		
Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas
Bonos por pagar	Flujos de efectivo descontados	Tasa de interés.

(18) Administración de los riesgos financieros

El objetivo principal de la administración de riesgos es el de mitigar las potenciales pérdidas a las que la Compañía está expuesta como parte de la industria financiera a través de un enfoque de gestión integral preventiva que maximice la relación riesgo-retorno y optimice la asignación del capital económico.

La Compañía a través de la Junta Directiva y su Compañía Matriz, tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. De igual manera, la Compañía se apoya en la gestión de los distintos comités establecidos por su Compañía Matriz.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son:

- riesgo de crédito;
- riesgo de liquidez; y
- riesgo de mercado

C.P.A. 5515

i. Marco de gestión de riesgos
La Junta Directiva de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo de la Compañía y es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos.

Las políticas de gestión de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Junta Directiva supervisa la manera en que la gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos de la Compañía y revisa si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por la Compañía. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

ii. Riesgo de crédito
El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión de la Compañía.

Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito. No hubo pérdidas que reconocer en los resultados del período 2020 y 2019 por deterioro del valor activos financieros.

La Compañía únicamente tiene un cliente ubicado en la República de Panamá. Las cuentas bancarias están colocadas en instituciones bancarias con gran prestigio y solidez.

	2020	2019
Depósitos en bancos	3,468	3,764
Cuentas por cobrar	0	40
Alquileres por cobrar a futuro	1,441	883
Préstamos por cobrar	22,266	23,828
	27,175	28,515

C.P.A. 5375

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficientes depósitos en bancos disponibles para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los activos y pasivos financieros:

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de diciembre de 2020	**Valor en libros**	**Total**	**2 meses o menos**	**2 a 12 meses**	**1 a 2 años**	**2 a 5 años**	**Más que 5 años**
Activos financieros no derivados							
Depósitos en bancos	3,468	3,468	1,093	2,375	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	22,266	40,566	1,000	2,508	3,385	7,298	26,375
Alquileres por cobrar a futuro	1,441	0	0	0	0	0	1,441
	27,175	44,034	2,093	4,883	3,385	7,298	27,816
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	66,019	(89,193)	(2,281)	(6,223)	(8,071)	(22,637)	(49,980)
Cuentas por pagar	25	(25)	(25)	0	0	0	0
	66,044	(89,218)	(2,306)	(6,223)	(8,071)	(22,637)	(49,980)

C.P.A. 5576

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de diciembre de 2019	**Valor en libros**	**Total**	**2 meses o menos**	**2 a 12 meses**	**1 a 2 años**	**2 a 5 años**	**Más que 5 años**
Activos financieros no derivados							
Depósitos en bancos	3,764	3,764	1,390	2,374	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	23,828	44,565	1,000	3,000	3,508	6,817	30,240
Cuenta por cobrar afiliada	40	40	40	0	0	0	0
Alquileres por cobrar a futuro	883	0	0	0	0	0	883
	28,515	48,369	2,430	5,374	3,508	6,817	31,123
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	70,612	(102,358)	(2,346)	(6,948)	(8,997)	(25,128)	(58,939)
Cuentas por pagar	32	(32)	(32)	0	0	0	0
	70,644	(102,390)	(2,378)	(6,948)	(8,997)	(25,128)	(58,939)

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo.

iv. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como las tasas de interés y de los precios de las acciones afecten el ingreso de la Compañía o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros. El objetivo del manejo del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, optimizando el retorno del riesgo.

- Riesgo de tasa de interés:
  Son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. Para mitigar este riesgo, la administración ha fijado límites de exposición al riesgo de tasa de interés que puede ser asumido, los cuales son aprobados por la Junta Directiva. El cumplimiento de estos límites es monitoreado por el Casa Matriz.

	2020	**2019**
Pasivos financieros	66,044	70,644

C.P.A. 5078

Análisis de sensibilidad para instrumentos de tasa fija
La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija al valor razonable con cambios en resultados. Por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación no afectaría el resultado. Una variación de 100 puntos de base en las tasas de interés habría aumentado o disminuido el patrimonio en B/.495 después de impuestos. Este análisis asume que todas las otras variables, permanecen constantes.

Análisis de sensibilidad para instrumentos de tasa variable
Una variación razonablemente posible de 100 puntos de base en las tasas de interés a la fecha de balance habría aumentado (disminuido) el patrimonio y el resultado en los montos mostrados en la tabla más abajo. Este análisis asume que todas las otras variables, permanecen constantes.

	2020		2019	
	Resultado del año		Resultado del año	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Promedio del año	668	(668)	715	(715)

v. Administración de capital
La política de la Compañía es la de mantener una base sólida de capital. Como resultado de la escisión efectuada, según se describe en la nota 1, la Compañía está en proceso de regularizar las emisiones de las acciones comunes y preferidas que se ameritan, en concordancia con los montos escindidos

(19) Compromisos y contingencias
Reclamo sobre Finca número 857
Situación de la Finca número 857, ubicada en Salitrosa, Aguadulce, provincia de Coclé: En esta finca se encuentra construido el Centro de Distribución regional para las provincias centrales, propiedad legítimamente inscrita bajo el Documento Redi 1090638, Asiento 3 de la Sección de la Propiedad, del Registro Público.

El propietario anterior, la sociedad Agencias Feduro, S. A., adquirió esta propiedad, la inscribió a su nombre, obtuvo las aprobaciones necesarias para el cambio de zonificación, los permisos de construcción y luego de ocupación, cumpliendo con todos los requisitos y formalidades legales. Durante este proceso, surgió una reclamación debido a que la Finca #857 aparece inscrita sobre una porción de terreno de la Finca #6997 registrada a nombre de otros propietarios. Agencias Feduro, S. A. inició una demanda ante las instancias jurisdiccionales alegando su titularidad con base en la prescripción adquisitiva de dominio. Esta demanda escaló hasta la fase de Casación ante la Corte Suprema de Justicia, la cual, en fallo del 12 de agosto de 2019, páginas 17 y 18 la Corte Suprema de Justicia sentenció que "el elemento o requisito predominante de dicha figura jurídica es que la propiedad del bien que se desea prescribir sea de otra persona.

El 21 de enero de 2020 la Compañía interpuso demanda mediante proceso ordinario declarativo de mayor cuantía, contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia, presentado ante el Honorable señor Juez en Turno del Circuito Judicial de Coclé, ramo Civil.

El 18 de noviembre de 2020 la Compañía presentó una corrección de la demanda presentada el 22 de enero de 2020 en contra de Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia, la cual se encuentra pendiente de ser admitida.

Mediante resolución del 3 de diciembre de 2020, el juzgado primero del circuito de Coclé, ramo civil, se ha admitido esta demanda y se ha ordenado correrla en traslado a los demandados. En consecuencia, esta es la única demanda existente. La Compañía no ha sido sujeto de demandas o querellas ante ningún tribunal local o extranjero.

(20) Conciliación de los movimientos de los pasivos procedente de los flujos de efectivo por actividades de financiamiento

La conciliación de los movimientos de pasivos al flujo de efectivo producto de las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

			Patrimonio	
	Bonos por pagar	**Gastos acumulados por pagar**	**Impuesto complementario**	**Total**
1 de enero de 2019	70,612	732	(63)	71,281
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:				
Producto de préstamos y bonos por pagar	0	0	0	0
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	(4,593)	0	0	(4,593)
Impuesto complementario	0	0	(130)	(130)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	66,019	0	(130)	(4,723)
Otros cambios				
Relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	0	4,607	0	4,607
Intereses pagados	0	(4,607)	0	(4,607)
Otros cambios relacionados con pasivos	0	(585)	0	(585)
Total de otros cambios	0	(585)	0	(585)
Al 31 de diciembre de 2020	66,019	147	193	65,973

C.P.A. 5575

LCY

	Pasivos			Patrimonio	
	Préstamos por pagar	**Bonos por pagar**	**Gastos acumulados por pagar**	**Impuesto complementario**	**Total**
1 de enero de 2018	47,886	0	638	47,886	48,524
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Producto de préstamos y bonos por pagar	0	75,000	0	0	75,000
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	(47,886)	(4,388)	0	(47,886)	(52,274)
Impuesto complementario	0	0	0	(63)	(63)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	0	70,612	0	(63)	22,663
Otros cambios					
Relacionados con pasivos					
Gasto por intereses	0	0	4,454	0	4,454
Intereses pagados	0	0	(4,509)	0	(4,509)
Otros cambios relacionados con pasivos	0	0	149	0	149
Total de otros cambios	0	0	94	0	94
Al 31 de diciembre de 2019	0	70,612	732	0	71,281

(21) Eventos subsecuentes

Calificación Fitch

El 22 de febrero de 2021, Fitch Rating afirmó la calificación de largo plazo en escala nacional de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación en escala nacional de largo plazo del programa de bonos sénior garantizados por B/.75,000 (serie única) en "A-(pan)".

Medidas adoptadas por la pandemia COVID

A principios del año 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) anunció una emergencia sanitaria mundial debido a un brote de Coronavirus originado en Wuhan, China. En marzo 2020, la OMS clasificó el brote de COVID-19 como una pandemia debido al rápido aumento de la exposición mundial.

Para prevenir la expansión del virus, los gobiernos han impuesto medidas restrictivas como limitaciones a la movilidad y paralización de actividades empresariales. En la República de Panamá, el Gobierno Nacional emitió la Resolución de Gabinete N°11 del 13 de marzo 2020, por medio de la cual se declaró el Estado de Emergencia Nacional. Posteriormente, el órgano Ejecutivo dictó el Decreto Ejecutivo N°472 del 13 de marzo de 2020, para extremar las medidas sanitarias y el Decreto Ejecutivo 520 del 24 de marzo de 2020, donde imponía el toque de queda y definía las actividades y empresas que se exceptúan de esta medida. La Compañía ha podido seguir desarrollando su actividad de forma regular siguiendo las medidas de bioseguridad recomendadas por el Ministerio de Salud. La gerencia ha considerado las consecuencias del COVID-19 y otros eventos y condiciones, y se ha determinado que no crean una incertidumbre material que arroje dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha.

FIDEICOMISO LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FIDEICOMISO LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos y Activos Netos
Estado de Ingresos y Gastos
Estado de Cambios en Activos Netos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario
Banistmo Investment Corporation S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A. (en adelante el "Fideicomiso"), que es administrado por Banistmo Investment Corporation, S. A., como Agente Fiduciario (en adelante, "el Fiduciario"), que comprenden el estado de activos y activos netos al 31 de diciembre de 2020, el estado de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido preparados en todos sus aspectos importantes, de conformidad con los requerimientos de la información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "Superintendencia").

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario y del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, el Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A. y la Superintendencia, y no debe ser utilizado o distribuido a otras partes distintas del Fiduciario, el Fideicomitente y la Superintendencia. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

© 2021 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad inglesa. Derechos reservados.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A., por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
12 de febrero de 2021

FIDEICOMISO LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos y Activos Netos

31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Activos			
Depósitos a la vista en bancos	4	3,066,487	3,352,725
Total de Activos Netos		3,066,487	3,352,725

El estado de activos y activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Ingresos y Gastos

Por el año el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	2020	2019
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	18,886	10,208
Total de ingresos	18,886	10,208
Gastos generales y administrativos:		
Gastos de ITBMS	157	104
Cargos bancarios	2,245	1,480
Total de gastos	2,402	1,584
Excedente de ingresos sobre gastos	16,484	8,624

El estado de ingresos y gastos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el año el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos, netos de retiros	Excedente de ingresos sobre gastos	Total de activos netos
Saldo al 13 de marzo de 2019	0	0	0
Aportes recibidos	11,002,625	0	11,002,625
Retiros de aportes	(7,658,524)	0	(7,658,524)
Excedente de ingresos sobre gastos	0	8,624	8,624
Saldo al 31 de diciembre de 2019	3,344,101	8,624	3,352,725
Aportes recibidos	13,278,338	0	13,278,338
Retiros de aportes	(13,581,060)	0	(13,581,060)
Excedente de ingresos sobre gastos	0	16,484	16,484
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,041,379	25,108	3,066,487

El estado de cambios en los activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		16,484	8,624
Ajustes para conciliar el excendente de ingresos sobre gastos de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(18,886)	(10,208)
Efectivo generado de operación			
Intereses recibidos		18,886	10,208
Flujos de efectivo de las actividades de operación		16,484	8,624
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		13,278,338	11,002,625
Retiros de aportes		(13,581,060)	(7,658,524)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		(302,722)	3,344,101
(Disminución) aumento neto de efectivo		(286,238)	3,352,725
Efectivo al inicio del año		3,352,725	0
Efectivo al final del año	4	3,066,487	3,352,725

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

(1) Información General

El 13 de marzo de 2019, se firmó el Contrato de Fideicomiso de Garantía (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía Local") entre Latsons Realty Investment Company, S.A., como Emisor y Fideicomitente, Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario; Banco General S. A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos bajo el Contrato de Agencia, incluyendo a sus sucesores y cesionarios. Este Fideicomiso será identificado como Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A. (Fideicomiso No. 3184).

El Fideicomiso garantiza la Emisión de Bonos Corporativos de Latsons Realty Investment Company, S.A. por un valor nominal total de hasta B/.75,000,000, registrada según Resolución SMV No. 72-19 de 26 de febrero de 2019, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Banistmo Investment Corporation S. A. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No. 43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

Los Fideicomisos son administrados por orden del Fideicomitente y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomisos y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados.

(a) Propósito General del Fideicomiso

Mediante el presente Fideicomiso se crea un patrimonio separado el cual será administrado, invertido y distribuido por el Fiduciario en los términos y sujeto a las prioridades establecidas en este Contrato de Fideicomiso, para garantizar las siguientes obligaciones (las "Obligaciones Garantizadas"):

- El pago puntual y completo al vencimiento, por parte de los Fideicomitentes, (en la fecha acordada de vencimiento o antes de ésta si son declaradas como vencidas anticipadamente, incluyendo sin limitación por motivo de cualquier Evento de Vencimiento Anticipado o si ocurre una redención anticipada) de todas y cada una de las sumas que se adeuden, incluyendo sin limitación, pago de principal, intereses corrientes, intereses por mora, comisiones, gastos, honorarios y otras sumas adeudadas a los Beneficiarios bajo los Bonos y demás Documentos de la Emisión, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos.

(1) Información General, continuación

- El pago puntual y completo por parte del Emisor de todos los gastos y obligaciones razonables y documentados incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario, o sus agentes asesores o cualquiera de los Beneficiarios en virtud de este Instrumento de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión con el fin de conservar, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar los Bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, gastos de abogado, gastos notariales y gastos de registro.

- El pago puntual y completo por parte del Emisor de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario, o sus agentes asesores o cualquiera de los Beneficiarios para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las sumas adeudadas bajo los Bonos o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos anteriores y para defender los derechos de los Beneficiarios conferidos en este Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos de evaluar, preparar para la venta, vender, traspasar, ceder, utilizar, aprovechar o de cualquier otra forma disponer de los Bienes Fiduciarios, los gastos de peritos, los gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales.

- Cualesquiera otras sumas que los Fideicomitentes deban pagar al Fiduciario o a los Tenedores Registrados conforme a los Documentos de la Emisión.

- Este Contrato de Fideicomiso garantiza, en la medida más amplia permitida por la ley, el pago de todas y cada una de las sumas que constituyan parte de las Obligaciones Garantizadas y que serían debidas por los Fideicomitentes a cualquiera de los Beneficiarios de acuerdo con los Documentos de la Emisión. El Fiduciario queda por este medio autorizado para suscribir (i) cada uno de los Documentos de la Emisión del cual el Fiduciario sea parte; (ii) cualquier otra notificación, instrucción, contrato, consentimiento o acuerdo previsto o contemplado en cualquier Documento de la Emisión del cual el Fiduciario sea parte y (iii) cualquier modificación, dispensa, adición, cancelación o finiquito, relacionada con cada uno de los referidos documentos.

Cambios significativos en el período producto del COVID-19
Desde el inicio del año 2020, la pandemia del Coronavirus (COVID-19) se ha extendido por todo el mundo, generando el cierre de cadenas de producción y suministro e interrumpiendo el comercio local e internacional, lo cual ha provocado una desaceleración económica global y afectación negativa a diversas industrias. Las autoridades mundiales, han tenido que adoptar, entre otras medidas, el cierre temporal de establecimientos y decretar o establecer la cuarentena de personas en diversas zonas, lo cual ha implicado que empleados, proveedores y clientes no puedan realizar sus actividades por un período de tiempo indefinido.

Con el propósito de mitigar y controlar los efectos adversos en la salud pública derivados de este virus, los gobiernos de múltiples países, incluyendo Panamá, han establecido una serie de medidas que restringen la movilidad y procesos productivos generando una interrupción en las condiciones normales de la actividad comercial mundial.

(1) Información General, continuación

A partir del mes de septiembre de 2020, se iniciaron las aperturas de las actividades económicas que se han dado de forma progresa basada en el comportamiento del virus y los índices de contagio en el país. Esta apertura contempló comercios al por menor, al por mayor, restaurantes y la industria de la construcción. Adicionalmente, se levantó la restricción de movilidad por género, con el propósito de reactivar la economía del país.

El 20 de diciembre de 2020, el Gobierno decretó nuevas medidas de restricción de movilidad a nivel nacional producto del rebrote de contagios del virus COVID-19 en el país. El 21 de diciembre de 2020, quedó restringido el acceso a establecimientos comerciales de ventas al por menor, de acuerdo con el género de las personas y cuarentena total los fines de semana. Se espera que estas medidas continúen a inicios del año 2021.

El ejercicio de 2020 incluye un ajuste temporal, a la baja, en el canon de arrendamiento pactado con el único arrendatario, Agencias Feduro, S. A., a solicitud de esta. El ajuste fue aceptado por Latsons Realty Investment Company, S. A., y presentada la solicitud de dispensa a los tenedores de bonos.

El Fideicomitente notificó el 18 de agosto de 2020, tanto a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá como a la Bolsa de Valores de Panamá este evento, como un Hecho de Importancia. El punto central de esta dispensa radica en que el ajuste temporal acordado con el arrendatario no afectó la capacidad de Latsons Realty Investment Company, S.A. a cumplir con sus bono-habientes.

Los riesgos e impactos relativos al COVID-19 han sido evaluados permanentemente por parte de la Administración del Fideicomiso y ha tomado las acciones necesarias para mitigar los impactos en las operaciones y resultados.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados atendiendo los requisitos de información financiera de la Superintendencia y bajo la base del costo histórico.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Fiduciario para su emisión el 12 de febrero de 2021.

(b) Moneda Funcional y de Presentación

Estos estados financieros son presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros.

(a) Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se considera como efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos en bancos con vencimientos originales de 90 días o menos.

(b) Ingresos por Intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de ingresos y gastos para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos futuros de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras de crédito.

(c) Derecho sobre Bienes Inmuebles y Acciones

Están representados por bienes inmuebles y acciones cedidos en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes cedidos se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

(d) Aportes recibidos al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

(e) Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

(4) Depósitos a la Vista en Bancos

El Fideicomiso mantiene depósitos a la vista en bancos por la suma de B/.3,066,487 (2019: B/.3,352,725).

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está reducido, debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras, con grado de inversión.

(5) Derechos sobre Bienes Inmuebles y Acciones

El Fiduciario mantiene derechos sobre bienes inmuebles hasta por la suma de B/.75,000,000 (2019: B/.75,000,000) y 1,108,755 (2019 B/.1,108,755) de acciones sin valor nominal otorgadas en prenda, a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista. Una vez el Fiduciario reciba la declaración de vencimiento anticipado actuará de acuerdo a los documentos de la transacción.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con avalúos sobre estos bienes inmuebles por un monto de B/.72,325,000 (2019: B/.69,590,000). Los últimos avalúos realizados sobre los bienes inmuebles fueron en el mes de enero de 2020 y marzo de 2018.

Para medir el valor de mercado de las acciones se toma el precio de cotización reflejado en la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2020, las acciones reflejan un valor por acción de B/.31.50 (2019: B/.37.00).

(6) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

Latsons Realty Investment Company S.A.

Calificaciones/Clasificaciones

Tipo	Calif.	Perspec-tiva	Última Acción de Calif.
Emisor, Nacional de Largo Plazo	A-(pan)	Estable	Afirmación el 22 febrero de 2021
Bonos Garanti-zados	A-(pan)		Afirmación el 22 febrero de 2021

Pulse aquí para ver la lista completa de calificaciones

Las calificaciones de Latsons Realty Investment Company S.A. (Latsons) reflejan la expectativa de estabilidad y predictibilidad en sus ingresos, diversificación baja en el portafolio de inmuebles en términos de número de unidades e inquilinos. Incorporan una expectativa de un fortalecimiento en el apalancamiento neto (medido como deuda neta a EBITDA) al cierre de 2022, hacia niveles cercanos a 5.0 veces (x) y 4.5x de manera proforma considerando los flujos de cobranza de cuentas intercompañías, además de una relación de cobertura de intereses cercana a 3.0x (medida como EBITDA a intereses pagados) y 3.5x de manera proforma.

Fitch incorpora también que la compañía mantendrá un perfil de liquidez adecuado y generación de flujo de fondos libre (FFL) positivo durante el horizonte de calificación. De igual forma la agencia considera la calidad buena de los activos y su inquilino, así como los márgenes operativos superiores a 90%, y asume que los niveles de deuda se mantienen iguales o inferiores a USD75 millones.

Factores Clave de Calificación

Modificación de Términos y Condiciones de Bonos Neutral para Calificación: El 11 de febrero de 2021, Latsons comunicó a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) la intención de realizar modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de bonos corporativos de hasta USD75 millones. Las modificaciones incluyen la eliminación de la opción de redención anticipada de los bonos durante los primeros cinco años a partir de la fecha de liquidación y una disminución en la tasa de interés anual de los bonos, con el objetivo de reducir la tasa fija de 6.5% durante los primeros cinco años, a una tasa fija de 5.5% durante los primeros cinco años, manteniendo la tasa variable de Libor de tres meses más 3.5% a partir del sexto año, revisable trimestralmente, sujeta a un mínimo de 5.0%. La fecha efectiva de las modificaciones sería a partir del próximo período trimestral de intereses, el cual inicia el 16 de marzo de 2021. Las modificaciones están sujetas a las aceptaciones necesarias de los tenedores de los valores registrados, con un porcentaje mínimo de aprobación de 75%, según lo establecido en el documento de emisión. En opinión de Fitch, una aprobación a estas modificaciones no tendría un efecto importante en el perfil financiero de la compañía y sería neutral para la calificación.

Apalancamiento en Rango Débil de Calificación: El apalancamiento actual se encuentra en el rango débil de calificación. Sin embargo, Fitch incorpora una expectativa de fortalecimiento del mismo hacia 2022, con un indicador neto cercano a 5.0x, 4.5x de manera proforma, conforme se realicen las amortizaciones de los bonos, establecidas en 40 pagos trimestrales iguales y consecutivos de 1.56% del monto inicial de los bonos, y un último pago de capital realizado en la fecha de vencimiento.

A diciembre de 2020 el saldo de la deuda de Latsons Realty fue de USD66.0 millones, con un apalancamiento neto de 7.0x, medido como deuda neta a EBITDA, el cual es ajustado para no incluir el aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar a futuro (IFRS 17 [International Financial Reporting Standards]) y que incluye los intereses recibidos como parte del préstamo por cobrar a Agencias Feduro, S.A. (Agencias Feduro). El apalancamiento proforma, medido como deuda neta a EBITDA ajustado (EBITDA más repago de capital del préstamo por cobrar), fue de 6.0x. Como parte de las condiciones financieras de la emisión de bonos, el nivel máximo de endeudamiento que

Metodologías Aplicables y Publicaciones Relacionadas

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Junio 2020)

Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Septiembre 2020)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)

Metodología de Tratamiento y Escalonamiento de los Instrumentos Híbridos de Empresas Corporativas (Enero 2021)

Analistas

Eduardo Trejos
+506 2106-5185
eduardo.trejos@fitchratings.com

Erick Pastrana
+506 2106-5184
erick.pastrana@fitchratings.com

puede mantener la compañía debe ser igual o menor de USD75 millones, mientras que la cobertura de servicio de deuda (CSD), medida como EBITDA ajustado sobre servicio de deuda (intereses más amortización de capital) proyectado para el año siguiente, debe ser mayor de 1.25x durante los primeros dos años y mayor de 1.30x posteriormente.

Modificación al Contrato de Arrendamiento Manejable: El 17 de agosto de 2020 se autorizó por parte de los tenedores de los bonos un descuento en los cánones de arrendamiento, para el período de nueve meses comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, como consecuencia de la afectación económica ocasionada por la pandemia de coronavirus, que impactó las operaciones de Agencias Feduro, el único arrendatario de los inmuebles de Latsons Realty. Además, se dispensó al emisor de su obligación de mantener una CSD mínima de 1.25x durante el mismo período, la cual fue cercana a 1.22x al cierre de 2020, con base en el cálculo establecido en los documentos de emisión. La disminución en alquileres se dio de manera escalonada y representó 35% de la renta mensual en abril y mayo, y 10% en noviembre y diciembre. De acuerdo con la estructura de la emisión de bonos, los flujos provenientes de los contratos de alquiler son cedidos al fideicomiso de garantía y son utilizados para el pago de intereses y capital de los bonos. A pesar de la modificación temporal, dichos pagos se realizaron en tiempo y forma, según lo establecido en los documentos de emisión, y a partir de enero de 2021 los arrendamientos regresaron a las condiciones originales. Asimismo, la agencia estima que la CSD estará por encima de los niveles requeridos durante el horizonte de calificación.

Calidad de Portafolio Buena: Latsons Realty posee un portafolio de cuatro centros de distribución con un total de 130 mil metros cuadrados arrendables, ubicados a lo largo del territorio panameño en las provincias de Panamá (Milla 8 y El Dorado), Chiriquí (David) y Coclé (Aguadulce). Los centros de distribución son relativamente nuevos y cuentan con los mejores estándares de calidad y seguridad, con más de 85 puertas de carga/descarga, adecuados para almacenar todo tipo de productos debido a que manejan cuatro temperaturas distintas: ambiente, controlada, refrigerada y bajo cero. La renta promedio del portafolio es de USD5.5 por metro cuadrado, acorde con los precios promedio de activos clase A en Latinoamérica.

Ingresos por Arrendamientos Estables con Diversificación Baja: Los ingresos de Latsons Realty provienen del arrendamiento de sus centros de distribución a Agencias Feduro (compañía hermana), con la cual firmó un contrato de arrendamiento en junio de 2018 por un período de 10 años. El hecho de que 100% de las rentas provenga de un mismo inquilino representa un riesgo por concentración de ingresos; sin embargo, al mismo tiempo asegura una ocupación del 100% y brinda predictibilidad en los ingresos. Por otra parte, la calidad del inquilino (Agencias Feduro) es adecuada dado que es una empresa líder en el mercado panameño en la representación, venta y distribución exclusiva al por mayor de productos de consumo masivo, alimentos, bebidas, farmacéuticos, perfumería y cosméticos.

Estructura de Costos Buena: Los costos de Latsons Realty son relativamente estables y provienen mayormente de impuestos a inmuebles y seguros, los cuales son en gran parte fijos y se espera que se mantengan en los mismos niveles en los próximos años. Esta estructura operativa delgada y estable permite al portafolio registrar márgenes operativos superiores a 90%.

Flujo de Fondos Libre Proyectado Positivo: Fitch espera que el FFL sea positivo durante el horizonte de calificación; la agencia asume que no habrá inversión en nuevas propiedades y ampliaciones (inversiones de capital, capex) en los próximos años y que el mantenimiento y mejoras de los inmuebles estarán a cargo del arrendatario. De igual forma, no se espera pago de dividendos en los próximos cuatro años, a pesar de que la compañía tiene la posibilidad de hacerlo una vez que la CSD sea mayor de 1.4x, según lo establecido en los documentos de emisión.

Estructura de Garantías Robusta: La cuenta de concentración está conformada por los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento y de los flujos derivados de las cuentas por cobrar relacionadas. De esta cuenta se realizarán los pagos de gastos de operación del emisor, los pagos de

los intereses y capital de los bonos, así como el pago de dividendos (siempre que se cumplan las condiciones financieras), y se transferirán a la cuenta de reserva los fondos necesarios para cubrir los próximos tres meses de pagos de capital e intereses de los bonos emitidos y en circulación (aproximadamente USD2.4 millones por trimestre). Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de la cuenta de reserva era de USD2.4 millones, mientras que el saldo total de la cuenta de concentración y de reserva era de USD3.3 millones.

Resumen de Información Financiera

	2019	2020	2021P	2022P
Ingresos (USD miles)	10,393	9,395	10,465	10,342
EBITDA Operativo (USD miles)	9,997	8,892	9,802	9,712
Margen de EBITDA Operativo (%)	96.2	94.6	93.7	93.9
EBITDA Operativo/Intereses Pagados (veces)	2.2	1.9	2.6	2.9
Deuda Neta/EBITDA Operativo (veces)	6.7	7.0	5.7	5.1

P – Proyección.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions.

Derivación de Calificación respecto a Pares

Las calificaciones de Latsons Realty reflejan la expectativa de estabilidad y predictibilidad en sus ingresos, una diversificación baja en el portafolio de inmuebles en términos de número de unidades e inquilinos, una expectativa de fortalecimiento en el apalancamiento neto (medido como deuda neta a EBITDA) a partir de de 2022 hacia niveles cercanos a 5.0 veces (x) y 4.5x de manera proforma considerando los flujos de cobranza de cuentas intercompañías, así como una relación de cobertura de intereses cercana a 3.0x (medida como EBITDA a intereses pagados) y 3.5x de manera proforma.

El apalancamiento neto de Latsons Realty de 7.0x al cierre de 2020 es más alto que el de otros emisores en Panamá calificados por Fitch, como Grupo Melo, S.A. [A+(pan)/Perspectiva Estable], Supermercados Xtra S.A. [A+(pan) Perspectiva Negativa] y Rey Holdings Corp. y Subsidiarias [A(pan) Perspectiva Estable], los cuales muestran indicadores inferiores a 6.0x. Compara positivamente con el de Latam Logistic Properties, S. de R.L. [A(pan) Perspectiva Estable], con un indicador de 9.1x a septiembre de 2020, pero con una expectativa de desapalancamiento por debajo de 6.0x, y con Panama Power Holding, Inc. [BBB+(pan) Perspectiva Estable], con un indicador de 6.8x a la misma fecha. En opinión de la agencia, el sector de bienes raíces puede tolerar mayores niveles de apalancamiento que otros sectores más cíclicos debido a la predictibilidad de los ingresos por rentas y por el valor de los activos.

Fitch incorpora también que la compañía mantendrá un perfil de liquidez adecuado y generación de FFL positivo durante el horizonte de calificación. De igual forma, la agencia considera la calidad buena de los activos y su inquilino y los márgenes operativos superiores a 90%, además de asumir que los niveles de deuda se mantienen iguales o inferiores a USD75 millones.

Sensibilidad de Calificación

Factores que pueden llevar, de forma individual o en conjunto, a una acción de calificación positiva:

- apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA) inferior a 4.0x de manera sostenida;

- apalancamiento neto proforma (deuda neta a EBITDA ajustado) inferior a 3.5x de manera sostenida;
- cobertura de intereses igual o mayor de 3.0x de manera sostenida;
- margen de EBITDA superior a 95%;
- CSD igual o mayor de 1.4x de manera sostenida.

Factores que pueden llevar, de forma individual o en conjunto, a una acción de calificación negativa:

- apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA) cercano a 6.0x de manera sostenida;
- apalancamiento neto proforma (deuda neta a EBITDA ajustado) cercano a 5.5x de manera sostenida;
- cobertura de intereses inferior a 2.5x de manera sostenida;
- aumento en costos operativos que lleven a un margen de EBITDA menor de 90%;
- deterioro de la calidad de inmuebles como garantía;
- morosidad constante por parte del inquilino principal que afecte materialmente los ingresos por arrendamiento.

Liquidez y Estructura de la Deuda

Liquidez Adecuada: A diciembre de 2020, la deuda de la compañía fue de USD66.0 millones, conformada en su totalidad por bonos corporativos garantizados, emitidos en marzo de 2019 con un plazo de 10 años. Los bonos tienen amortizaciones anuales por USD4.7 millones, correspondientes a 6.25% del total de la facilidad emitida. Al 31 de diciembre de 2020, la compañía mantenía efectivo y equivalentes por USD3.5 millones, un EBITDA (últimos 12 meses) de USD8.9 millones y una generación de FFL de USD2.9 millones. Fitch considera que la liquidez de la compañía es adecuada, ya que se estima para 2021 una generación de EBITDA de USD9.8 millones y de FFL de USD4.6 millones, que combinados con la posición de efectivo actual y los flujos provenientes de la cuenta por pagar intercompañía de USD1.6 millones, son suficientes para cubrir el servicio de deuda durante 2021 cercano a USD8.5 millones (USD4.7 millones de capital y USD3.8 millones de intereses).

Resumen de Liquidez y Vencimiento de Deuda

Resumen de Liquidez

	Original 31 dic 2019	Original 31 dic 2020
(USD miles)		
Efectivo Disponible y Equivalentes	3,764	3,468
Inversiones de Corto Plazo	0	0
Menos: Efectivo y Equivalentes Restringidos	0	0
Efectivo Disponible y Equivalentes Definidos por Fitch	3,764	3,468
Líneas de Crédito Comprometidas	0	0
Liquidez Total	**3,764**	**3,468**

EBITDA de los Últimos 12 meses	9,997	8,892
Flujo de Fondos Libre de los Últimos 12 meses	4,241	2,941

x = Veces.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty.

Vencimientos de Deuda Programados

	Original
(USD miles)	31 dic 2020
31 diciembre 2021	4,593
31 diciembre 2022	4,593
31 diciembre 2023	4,593
31 diciembre 2024	4,593
31 diciembre 2025	4,593
Después	43,054
Total de Vencimientos de Deuda	**66,019**

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty.

Supuestos Clave

Supuestos clave de Fitch considerados en el caso base de calificación/clasificación del emisor:

- Ingresos por arrendamientos vuelven a su nivel normal en 2021 y no crecen durante los siguientes tres años.
- No hay pago de dividendos en los próximos cuatro años.
- No hay inversiones de capital en los próximos cuatro años.
- La ocupación de los inmuebles se mantiene en 100% en los próximos cuatro años.
- La estructura de costos se mantiene estable y los márgenes de EBITDA se sostienen superiores a 90%.
- No se toma deuda adicional durante el horizonte de calificación.

Información Financiera

(USD miles)	Histórico			Proyecciones		
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
RESUMEN DE ESTADO DE RESULTADOS						
Ingresos Brutos	5,295	10,393	9,395	10,465	10,342	10,390
Crecimiento de Ingresos (%)	0	96.3	-9.6	11.4	-1.2	0.5
EBITDA Operativo (antes de Ingresos de Compañías Asociadas)	5,044	9,997	8,892	9,802	9,712	9,760
Margen de EBITDA Operativo (%)	95.3	96.2	94.6	93.7	93.9	93.9
EBITDAR Operativo	5,044	9,997	8,892	9,802	9,712	9,760
Margen de EBITDAR Operativo (%)	95.3	96.2	94.6	93.7	93.9	93.9
EBIT Operativo	4,386	8,856	7,759	8,693	8,627	8,698
Margen de EBIT Operativo (%)	82.8	85.2	82.6	83.1	83.4	83.7
Intereses Financieros Brutos	-1,952	-4,454	-4,607	-3,803	-3,356	-3,092
Resultado antes de Impuestos (Incluyendo Ganancias/Pérdidas de Compañías Asociadas)	2,434	4,870	3,554	5,448	5,829	6,164
RESUMEN DE BALANCE GENERAL						
Efectivo Disponible y Equivalentes	678	3,764	3,468	5,075	6,944	9,041
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	47,886	70,612	66,019	61,426	56,833	52,240
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	47,886	70,612	66,019	61,426	56,833	52,240
Deuda Neta	47,208	66,848	62,551	56,351	49,889	43,199
RESUMEN DE FLUJO DE CAJA						
EBITDA Operativo	5,044	9,997	8,892	9,802	9,712	9,760
Intereses Pagados en Efectivo	-1,952	-4,509	-4,607	-3,803	-3,356	-3,092
Impuestos Pagados en Efectivo	-527	-1,194	-1,301	-1,362	-1,457	-1,541
Dividendos Recurrentes de Compañías Asociadas Menos Distribuciones a Participaciones Minoritarias	0	0	0	0	0	0
Otros Conceptos antes de Flujo Generado por las Operaciones	245	95	-41	0	0	0
Flujo Generado por la Operaciones (FGO)	2,810	4,389	2,943	4,637	4,899	5,127
Margen de FGO (%)	53.1	42.2	31.3	44.3	47.4	49.3
Variación del Capital de Trabajo	140	-148	8	0	0	0
Flujo de Caja Operativo (Definido por Fitch) (FCO)	2,950	4,241	2,951	4,637	4,899	5,127
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente Total	0	0	0			
Inversiones de Capital (Capex)	-996	0	-10			
Intensidad de Capital (Capex/Ingresos) (%)	18.8	0.0	0.1			
Dividendos Comunes	0	0	0			
Flujo de Fondos Libre (FFL)	1,954	4,241	2,941			
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	0			
Otros Flujos de Inversiones y Financiamientos	0	-23,881	1,451	1,563	1,563	1,563
Variación Neta de Deuda	-1,276	22,726	-4,688	-4,593	-4,593	-4,593
Variación Neta de Capital	0	0	0	0	0	0
Variación de Caja y Equivalentes	678	3,086	-296	1,607	1,869	2,097
Cálculos para la Publicación de Proyecciones						
Capex, Dividendos, Adquisiciones y Otros Conceptos antes del FFL	-996	0	-10	0	0	0
FFL después de Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos	1,954	4,241	2,941	4,637	4,899	5,127

Cómo Interpretar las Proyecciones Presentadas

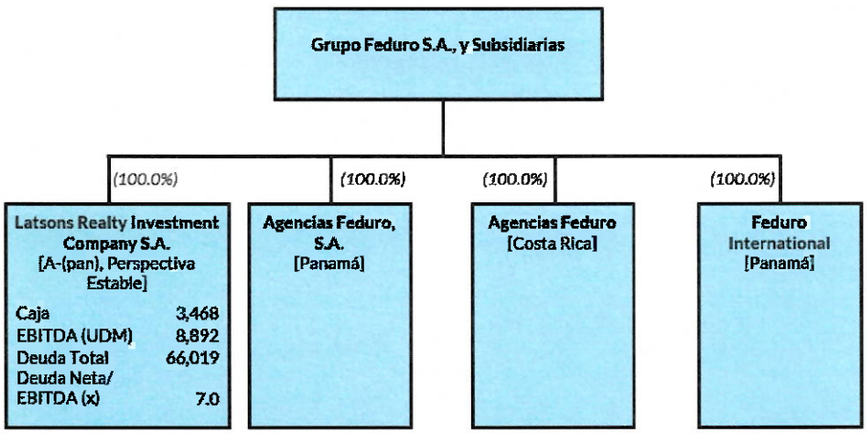
Las proyecciones presentadas se basan en el caso base proyectado y producido internamente de manera conservadora por Fitch Ratings. No representa la proyección del emisor. Las proyecciones incluidas son solamente un componente que Fitch Ratings utiliza para asignar una calificación o determinar una Perspectiva, además de que la información en las mismas refleja elementos relevantes pero no exhaustivos de los supuestos de calificación de Fitch Ratings sobre el desempeño financiero del emisor. Como tal, no puede utilizarse para determinar una calificación y no debería ser el fundamento para tal propósito. Las proyecciones se construyen usando una herramienta de proyección propia de Fitch Ratings que emplea los supuestos propios de la calificadora relacionados con el desempeño operativo y financiero, los cuales no necesariamente reflejan las proyecciones que usted haría. Las definiciones propias de Fitch Ratings de términos como EBITDA, deuda o flujo de fondos libre pueden diferir de las suyas. La agencia podría tener acceso, en determinadas ocasiones, a información confidencial sobre ciertos elementos de los planes futuros del emisor. Algunos elementos de dicha información pueden ser omitidos de esta proyección, incluso a pesar de ser incluidos en la deliberación de Fitch Ratings, si la agencia, a discreción propia, considera que los datos pueden ser potencialmente sensibles desde el punto de vista comercial, legal o regulatorio. La proyección (así como la totalidad de este reporte) se produce estando sujeta estrictamente a las limitaciones de responsabilidad. Fitch Ratings puede actualizar las proyecciones en reportes futuros, pero no asume responsabilidad para hacerlo. La información financiera original de periodos históricos es procesada por Fitch Solutions en nombre de Fitch Ratings. Los ajustes financieros clave y todas las proyecciones financieras atribuidas a Fitch Ratings son producidos por personal de la agencia de calificación.

Margen del FFL (después de Adquisiciones Netas) (%)	36.9	40.8	31.3	44.3	47.4	49.3
RAZONES DE COBERTURA (VECES)						
FGO a Intereses Financieros Brutos	2.4	2.0	1.6	2.2	2.5	2.7
FGO a Cargos Fijos	2.4	2.0	1.6	2.2	2.5	2.7
EBITDAR Operativo/Intereses Pagados en Efectivo+ Arrendamientos	2.6	2.2	1.9	2.6	2.9	3.2
EBITDA Operativo/Intereses Pagados en Efectivo	2.6	2.2	1.9	2.6	2.9	3.2
RAZONES DE APALANCAMIENTO (VECES)						
Deuda Total Ajustada/EBITDAR Operativo	9.5	7.1	7.4	6.3	5.9	5.4
Deuda Total Ajustada Neta/EBITDAR Operativo	9.4	6.7	7.0	5.7	5.1	4.4
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo	9.5	7.1	7.4	6.3	5.9	5.4
Deuda Ajustada respecto al FGO	10.1	7.9	8.8	7.3	6.9	6.4
Deuda Neta Ajustada respecto al FGO	9.9	7.5	8.3	6.7	6.0	5.3

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions.

Diagrama de la Estructura Simplificada del Grupo

Estructura Organizacional — Latsons Realty Investment Company S.A.
(USD miles; al 31 de diciembre de 2020)



Consolidado

UDM – Últimos 12 meses.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty.

Resumen de Información Financiera de Pares

Compañía	Calificación	Fecha de Estados Financieros	Ingresos Brutos (USD miles)	Margen de EBITDAR Operativo (%)	Deuda Total Ajustada/ EBITDAR Operativo (veces)	EBITDAR Operativo/ Intereses Pagados + Rentas (veces)	Flujo de Fondos Libre (USD miles)
Latsons Realty Investment Company S.A.							
	A-(pan)	2020	9,395	94.6	7.4	1.9	2,941
	A-(pan)	2019	10,393	96.2	7.1	2.2	4,241
		2018	5,295	95.3	9.5	2.6	1,954
Latam Logistic Properties, S. de R.L							
		2019	11,125	49.0	19.8	1.1	-86,398
		2018	6,529	30.4	23.6	0.6	-30,273
		2017	2,727	-32.5	-43.1	-0.9	-52,483
Rey Holdings Corp. y Subsidiarias							
	A(pan)	2020	686,214	6.0	6.9	1.5	-30,929
	A+(pan)	2019	672,236	6.8	5.7	1.8	7,503
	AA-(pan)	2018	688,471	7.0	4.9	2.5	-15,462
Supermercados Xtra S.A.							
	A+(pan)	2019	702,889	8.3	5.8	1.2	-17,117
		2018	630,287	9.2	4.3	2.3	-166
		2017	563,129	7.6	5.1	2.2	-172,334
Grupo Melo, S.A.							
	A+(pan)	2019	434,849	9.4	4.3	3.4	-2,100
	A+(pan)	2018	430,185	10.3	4.4	3.2	-9,102
	A+(pan)	2017	440,063	11.5	3.6	3.7	3,027
Panama Power Holdings, Inc. y Subsidiarias							
	BBB+(pan)	2019	39,378	59.0	7.8	1.8	8,925
	BBB+(pan)	2018	39,766	70.9	6.8	1.6	12,576
	BBB+(pan)	2017	42,563	71.8	7.1	2.7	17,972

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions.

Ajustes y Conciliación de Indicadores Financieros Clave

Emisor			
(USD miles)	Notas y Fórmulas	Valores Reportados	Valores Ajustados
31/dic/2020			
Resumen de Ajustes al Estado de Resultados			
Ingresos		9,395	9,395
EBITDAR Operativo		8,892	8,892
EBITDAR Operativo después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(a)	8,892	8,892
Arrendamiento Operativo	(b)	0	0
EBITDA Operativo	(c)	8,892	8,892
EBITDA Operativo después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d) = (a-b)	8,892	8,892
EBIT Operativo	(e)	7,759	7,759
Resumen de Deuda y Efectivo			
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	(f)	66,019	66,019
Deuda por Arrendamientos Operativos	(g)	0	0
Otra Deuda fuera de Balance	(h)	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	(i) = (f+g+h)	66,019	66,019
Efectivo Disponible y Equivalentes	(j)	3,468	3,468
Efectivo y Equivalentes Restringidos		0	0
Resumen del Flujo de Efectivo			
EBITDA Operativo después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d) = (a-b)	8,892	8,892
Dividendos Preferentes (Pagados)	(k)	0	0
Intereses Recibidos	(l)	20	20
Intereses (Pagados)	(m)	-4,607	-4,607
Impuestos en Efectivo (Pagados)		-1,301	-1,301
Otros Flujos antes del FGO		-61	-61
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	(n)	2,943	2,943
Variación del Capital de Trabajo (Definido por Fitch)		8	8
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(o)	2,951	2,951
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente		0	0
Inversiones de Capital (Capex)	(p)	-10	-10
Dividendos Comunes (Pagados)		0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)		2,941	2,941
Apalancamiento Bruto (veces)			
Deuda Total Ajustada/EBITDAR Operativo[a]	(i/a)	7.4	7.4
Deuda Ajustada respecto al FGO	(i/(n-m-l-k+b))	8.8	8.8
Deuda respecto al FGO	(i-g)/(n-m-l-k)	8.8	8.8

Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo[a]	(i-g)/d	7.4	7.4
(FCO – Capex) /Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio (%)	(o+p)/(i-g)	4.5%	4.5%
Apalancamiento Neto (veces)			
Deuda Neta Total Ajustada/EBITDAR Operativo[a]	(i-j)/a	7.0	7.0
Deuda Neta Ajustada respecto al FGO	(i-j)/(n-m-l-k+b)	8.3	8.3
Deuda Neta respecto al FGO	(i-g-j)/(n-m-l-k)	8.3	8.3
Deuda Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo[a]	(i-g-j)/d	7.0	7.0
(FCO – Capex) /Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio (%)	(o+p)/(i-g-j)	4.7%	4.7%
Cobertura (veces)			
EBITDAR Operativo/(Intereses Pagados + Arrendamientos)[a]	a/(-m+b)	1.9	1.9
EBITDAR Operativo/Intereses Pagados[a]	d/(-m)	1.9	1.9
Cobertura de Cargos Fijos respecto al FGO	(n-l-m-k+b)/(-m-k+b)	1.6	1.6
Cobertura de Intereses respecto al FGO	(n-l-m-k)/(-m-k)	1.6	1.6

[a]EBITDA/R después de distribuciones a compañías y participaciones minoritarias.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty.

Resumen de Compromisos (*Covenants*)

Condiciones Financieras
Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos autorice lo contrario, durante la vigencia de la emisión, el Emisor se obliga a cumplir las siguientes condiciones financieras:

- Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.25 veces durante los dos primeros años a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos. Una vez cumplidos los dos años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, el Emisor se obliga a mantener una Cobertura de Servicio de Deuda de 1.30x en todo momento.
- En todo momento, a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, mantener un nivel máximo de endeudamiento menor o igual a USD75 millones.
- Limitar las inversiones de capital con base en el Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración, o mediante aportes de capital de los accionistas.

Durante el 2020 se dispensó al emisor de su obligación de mantener una Cobertura de Servicio de Deuda (CSD) mínima de 1.25x, la cual fue cercana a 1.22x al cierre de 2020, considerando la CSD proyectada para el 2021.

Bienes Inmuebles y Prenda de Acciones
El valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados, según avalúo realizado por un avaluador aceptable al agente administrativo, y el valor de las acciones de G.B. Group Corporations otorgadas en prenda, al 60% de su valor de mercado (1,108,755 acciones), en conjunto, deberán cubrir por lo menos 120% el saldo insoluto de capital de los bonos emitidos y en circulación.

El agente fiduciario, a solicitud del emisor, podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos sobre los bienes inmuebles siempre y cuando el emisor presente avalúos que confirmen que, en conjunto con el valor de las acciones al 60% de su valor de mercado, se mantiene la cobertura de garantías mínima.

Tomando en cuenta el valor de venta de los bienes inmuebles y la capitalización de mercado alcanzada por las acciones obtenidas en prenda de G.B. Group Corporations, al 60% de su valor, la cobertura al 31 de diciembre de 2021 fue de 139.1%.

Las calificaciones/clasificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor calificado/clasificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

AVISO LEGAL CON TÉRMINO "CALIFICACIÓN"

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2021 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

AVISO LEGAL CON TÉRMINO "CLASIFICACIÓN"

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2021 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión clasificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus clasificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las clasificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las clasificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una clasificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una clasificación o un informe. La clasificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una clasificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las clasificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una clasificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer clasificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de clasificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, el treinta (30) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, **Licenciado Fabian Ruíz Sánchez, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá**, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos veintiuno – quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente los señores: **LARRY EDUARDO MADURO GARCÍA DE PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos veintidós - mil sesenta y cuatro (No.8-222-1064), en su condición de Representante Legal, Secretario Titular y Gerente General de la sociedad **LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio Electrónico ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cincuenta y siete mil ciento treinta y cuarto (155657134) de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), (en adelante "**LATSONS**"); **MAY TERESITA MADURO GARCÍA DE PAREDES**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – ciento sesenta y tres – dos mil seiscientos cincuenta y siete (8-163-2657), en su condición de Subtesorera de **LATSONS** y el licenciado **GIL ABAD MORENO OLIVARDÍA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – ciento cincuenta y seis – dos mil ciento cuarenta y nueve (No.8-156-2149) en su condición de Director Financiero de la referida sociedad anónima **LATSONS**, (en adelante **LOS FIRMANTES**), todos con residencia en Panamá , Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número ocho (8) de veintidós (22) de mayo del dos mil (2000), por el cual se adoptan las Normas Aplicables a la Forma y Contenido de los Estados Financieros, según el mismo ha sido adicionado y modificado por diversos acuerdos, entre ellos, por el Acuerdo número diez (10) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el artículo tercero del Acuerdo número siete (7) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo número tres (3) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo número seis (6) de doce (12) de agosto de dos mil once (2011) todos estos acuerdos expedidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad de juramento, lo siguiente: (a)

Que los Firmantes hemos revisado el Estado Financiero de **LATSONS** correspondiente al 31 (treinta y uno) de diciembre de dos mil veinte (2020) (en adelante referido como los "Estados Financieros Auditados"). ----(b) Que a juicio de los Firmantes, los Estados Financieros Auditados de **LATSONS** no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.---(c) Que a juicio de los Firmantes los Estados Financieros Auditados de **LATSONS** y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente, en todos sus aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LATSONS**, para el período correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).--(d) Que los Firmantes:---d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en **LATSONS**.------d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LATSONS**, sea hecha de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.----d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LATSONS** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Auditados.-----d.4 Han presentado en los Estados Financieros Auditados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----(e) Que los Firmantes han revelado a los auditores de **LATSONS,** lo siguiente:----------e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LATSONS** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LATSONS**.-----(f) Que los Firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LATSONS**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o

debilidades de importancia dentro de **LATSONS**.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.----------

En fe de lo expresado suscribimos el presente documento hoy, treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021).----------

Así terminó de exponer el Declarante y leída como le fue esta diligencia en presencia de los testigos instrumentales señores **Zoraida de Vergara**, mujer, casada, con cédula de identidad personal número ocho – ciento treinta y siete – trescientos uno (8-137-301) y **Elías Reyes Pineda**, varón, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ochocientos ochenta y cinco – dos mil ciento treinta y uno (8-885-2131), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el caro, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia junto con los testigos mencionados por ante mí, la Notaria que doy fe.----------

Por: **LATONS REALTY INVESTMENT, S.A.**

Larry Eduardo Maduro García De Paredes
Cédula No. 8-222-1064
Representante Legal, Secretario y Gerente General

May Teresita Maduro García De Paredes
Cédula No. 8-163-2657
Tesorero

Gil Abad Moreno Olivardía
Cédula No. 8-156-2149
Director Financiero

Zoraida de Vergara
Cédula No. 8-137-301

Elías Reyes Pineda
Cédula No. 8-885-2131

Licenciado Fabián Ruiz Sánchez
Notario Público Segundo del Circuito de Panamá
Cédula de Identidad Personal 8-74-71