República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado al 31 de marzo de 2021

Razón social del emisor	Latsons Realty Investment Company, S. A.
Valores registrados	Bonos Corporativos
Domicilio Comercial	Edificio FEDURO, Local #36, Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel Brostella, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección de correo electrónico del emisor	gamoreno@feduro.net; fcastillo@feduro.net
Números de teléfonos del emisor	(507) 304-4401/304-4405
Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores	Resolución N°SMV-72-19 de 26 de febrero de 2019
Nombre de persona contacto del emisor	Gil Abad Moreno Olivardía; Francisco Castillo

I PARTE
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bodegas dentro del territorio nacional. Sus oficinas están ubicadas en avenida Miguel Brostella y calle 71B Oeste, edificio #36. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Grupo Feduro, S. A., establecida bajo las leyes de la República de Panamá. La Compañía inició operaciones el 1 de junio de 2018.

El presente análisis se refiere a los estados financieros interinos de Latsons Realty Investment Company, S.A. para el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021.

Balance de situación al 31-marzo-2021 vs 31-marzo-2020
Estado de resultados y flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31-marzo-2021 vs 31-marzo-2020
Los importes en todos los reportes están expresados están en miles de balboas.

A. LIQUIDEZ:
El Balance de Situación muestra los siguientes valores:

	2021		2020	
Efectivo	4,133		4,267	
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	1,563		1,563	
Gastos pagados por adelantado	192		259	
Total de activos corrientes		5,888		6,089
Bonos por pagar	4,593		4,593	
Cuentas por pagar	43		1	
Afiliada	0		10	
Gastos acumulados e impuestos por pagar	232		997	

Exclusivamente, durante el ejercicio 2020, hubo un ajuste transitorio de cánones de arrendamiento – debido a la situación de salud por la pandemia SARS COVID-19 y su impacto en la economía global - a partir del 1 de abril y hasta el 31 de diciembre de 2020, el arrendatario solicitó una rebaja en los cánones de arrendamiento, por lo que el valor de los flujos generados por alquileres se vio reducido en dicho período. El Emisor encontró razonable dicha solicitud por lo que la sometió a consideración de los tenedores de bonos, quienes la aprobaron de forma unánime: 100%. Tal reducción no afectó el cumplimiento de sus obligaciones trimestrales con los tenedores, por cuanto que El Emisor continuó pagando, en el tiempo debido, la totalidad del principal e intereses con el Fideicomiso así como con los impuestos de inmueble, gastos administrativos no cubiertos por el Arrendatario y su utilidad residual (neta de impuesto sobre la renta) Este hecho fue reportado 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.

En adición a la afectación transitoria al canon de arrendamiento, los Tenedores de Bonos también aprobaron una dispensa de la obligación de mantener una cobertura mínima del servicio de la deuda, establecida en el bono en 1.25x al 31 de diciembre de 2020 y en su lugar quedará en 1.20x, únicamente para el cierre del pasado ejercicio anual 2020.

A partir del 1 de enero de 2021, se ha regularizado el canon de alquiler a $710,000 mensual, según lo estipula el contrato.

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.

La deuda financiera de la Compañía se mantiene en B/.64,871 neto del gasto de emisión al cierre de marzo 2021 ($69,465 en 2020)

El Patrimonio al 31 de marzo de 2021 ascendió a B/.13,686 (2020, B/.11,153), por lo que sumado a la deuda financiera, el Total de Recursos de Capital representa B/.78,557 (2020, B/.80,618) En consecuencia, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 4.74x (vs 6.23x al 31 de marzo de 2020)

Endeudamiento	**31-mar- 2021**	**31-mar-2020**
Deuda financiera, neta	64,871	69,465
Patrimonio	13,686	11,153
	4.74	**6.23**

C. **RESULTADO DE LAS OPERACIONES**:

Según se indicó en el apartado de LIQUIDEZ, el emisor tiene dos principales fuentes de ingresos por operaciones: arrendamiento de bienes inmuebles y margen sobre intereses en préstamo realizado a empresa afiliada.

Arrendamiento de inmuebles: 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)

Arrendador consistente en ajustar a la baja, temporalmente a partir del mes de abril y hasta diciembre 2020, los cánones de arrendamiento. No afecta el comparativo de marzo 2021 vs 2020.

En consecuencia, los ingresos por arrendamiento durante el ejercicio 2020 reflejaron una disminución en los siguientes trimestres:

- QII 2020 abril, mayo y junio.....$710m
- QIII 2020 julio, agosto y septiembre.....$604m
- QIV 2020 octubre, noviembre, diciembre.....$249m

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 pasado 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.

Margen sobre intereses en préstamo realizado a empresa afiliada: Conforme 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.

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

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.

Sobre esta misma línea, el emisor autorizó también ajustar la tasa de los intereses que genera el préstamo con la afiliada Agencias Feduro, S.A., por lo tanto, el efecto por la disminución en la tasa de interés del bono se neutraliza con la disminución que el emisor Latsons Realty otorgó a su afiliada.

El resumen del Resultado de las Operaciones para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 (expresados en miles de balboas) es así:

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de		**Por los tres últimos meses terminados el 31 de marzo de**	
Estado de resultados	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingresos por alquiler	2,269	2,269	2,269	2,269
Ingresos por intereses	582	609	582	609
Total de ingresos	2,851	2,878	2,851	2,878
Menos:				
Gastos de operación	116	102	116	102
Depreciación y amortización	281	285	281	285
Costos financieros	1,130	1,209	1,130	1,209
Utilidad antes de impuestos	1,324	1,282	1,324	1,282
Impuesto sobre la renta corriente	234	287	234	287
Impuesto sobre la renta diferido	97	35	97	35
Total de impuesto sobre la renta	331	322	331	322
Utilidad neta	993	960	993	960

Para el ejercicio 2021 vs 2020, el ingreso total por arrendamientos percibido por LATSONS REALTY se refleja similar al mismo período 2020, excluyendo el efecto de la NIC 15, Ingresos futuros por arrendamiento.

La disminución acumulada a B/.582m de los ingresos por intereses se debe a la disminución en la tasa de interés que aplicó el emisor al préstamo por cobrar con afiliada, con vigencia a partir del 16 de marzo de 2021, igualmente los costos financieros muestran una disminución de $79m para este QI, dado a que la deuda del bono es menor (inicialmente en B/.75MM) y recoge en menor escala el efecto por la disminución en la tasa de interés por parte de los tenedores, ajuste de 1% que también rige a partir del 16 de marzo de 2021.

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.

En el entorno de la pandemia SARS COVID-19 el sector inmobiliario globalmente y Panamá no fue 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 para el período 2020 fue una reducción de 18.33% de sus ingresos anuales por arrendamiento, debido a que las principales actividades del arrendatario se desarrollan en el ámbito de las denominadas actividades esenciales en las actuales circunstancias: distribución de alimentos y bebidas, artículos de consumo masivo para la higiene y desinfección de personas, ambiente y cosas. Esto ha significado que el Arrendatario ha continuado ininterrumpidamente en sus actividades esenciales, salvo aquellas actividades fueron suspendidas parcial o totalmente por disposiciones legales, como son la comercialización de bebidas alcohólicas, lubricantes y perfumería y cosméticos, respectivamente.

Para este primer trimestre 2021, la mayoría de las actividades están operando, salvo algunos sectores que aún se encuentran limitados por temas de capacidad dado la importancia de la bioseguridad para mitigar y controlar la propagación. Ha habido extensiones de horarios para restaurantes y bares, lo que ayuda a la recuperación de este sector.

Ello permite anticipar que el arrendatario podrá continuar haciendo frente a sus cánones de arrendamiento.

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. Para los próximos tres años este ingreso por intereses mostrará la disminución mencionada, por el ajuste en los intereses otorgado a la compañía afiliada.

Con los ingresos de estas dos actividades, el Emisor ha cumplido con la totalidad y oportunamente, todos sus compromisos trimestrales de amortización de 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)"

II PARTE

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando (ver anexo).

III PARTE

NO APLICA

IV PARTE

Certificación del Fiduciario (ver anexo)

V PARTE

Divulgación: Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al pública en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Bolsa de

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

Estados Financieros interinos

31 de marzo de 2021

Lcdo. Gil A. Moreno
C.P.A. 5075

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

Índice del contenido

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

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

Estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de balboas)

Activos	**Nota**	**2021**	**2020**
Activos corrientes:			
Efectivo	6	4,133	4,267
Cuentas por cobrar:			
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	5, 17	1,563	1,563
		1,563	1,563
Gastos pagados por adelantado	7	192	259
Total de activos corrientes		5,888	6,089
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar compañía a afiliada	5, 17	20,313	21,875
Propiedades de inversión, neto	9, 10	51,737	52,857
Alquileres por cobrar a futuro	5, 8	1,580	1,022
Otros activos		38	39
Total de activos no corrientes		73,668	75,793
Total de activos		79,556	81,882
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9, 10, 17	4,593	4,593
Cuentas por pagar	17	43	1
Compañía afiliada	5, 17	0	10
Gastos acumulados e impuestos por pagar	11	232	997
Total de pasivos corrientes		4,868	5,601
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9, 10, 17	60,278	64,872
Impuesto sobre la renta diferido	16	724	256
Total de pasivos no corrientes		61,002	65,128
Total de pasivos		65,870	70,729
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		8,911	6,378
Total de patrimonio		13,686	11,153
Total de pasivos y patrimonio		79,556	81,882

Las notas en las páginas 8 a la 38 son parte integral de este estado financiero.

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

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

Estado de resultados

Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de balboas)

	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020	Por los tres últimos meses terminados el 31 de marzo de 2021	Por los tres últimos meses terminados el 31 de marzo de 2020
Ingresos por alquiler	5, 8, 13	2,269	2,269	2,269	2,269
Otros ingresos por intereses		582	609	582	609
Gastos de operación:					
Depreciación y amortización	9	(281)	(285)	(281)	(285)
Otros	14	(116)	(102)	(116)	(102)
Utilidad en operaciones		2,454	2,491	2,454	2,491
Costos financieros, neto	10, 15	(1,130)	(1,209)	(1,130)	(1,209)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,324	1,282	1,324	1,282
Impuesto sobre la renta		234	287	234	287
Impuesto sobre la renta diferido		97	35	97	35
Total de impuesto sobre la renta	16	331	322	331	322
Utilidad neta		993	960	993	960
Utilidad neta por acción común	12	6.90	6.67		

Las notas en las páginas 8 a la 38 son parte integral de este estado financiero.

C.P.A. 5075

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

Estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de balboas)

	Nota	Acciones preferidas	Acciones comunes	Aporte adicional de capital	Utilidades no distribuidas	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2020	1	2	344	4,429	5,418	10,193
Utilidad neta		0	0	0	960	960
Total de utilidades integrales		0	0	0	960	960
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Impuesto complementario		0	0	0	0	0
Total de transacciones atribuibles a los accionistas		0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2020		2	344	4,429	6,378	11,153
Saldo al 1 de enero de 2021		2	344	4,429	8,169	12,944
Utilidad neta		0	0	0	993	993
Total de utilidades integrales		0	0	0	993	993
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Impuesto complementario		0	0	0	(251)	(251)
Total de transacciones atribuibles a los accionistas		0	0	0	(251)	(251)
Saldo al 31 de marzo de 2021		2	344	4,429	8,911	13,686

Las notas en las páginas 8 a la 38 son parte integral de este estado financiero.

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

Estado de flujos de efectivo

Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2021

(Expresado en miles de balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		993	960
Ajuste por			
Depreciación y amortización	9	281	285
Costos financieros netos	15	1,130	1,209
Impuesto sobre la renta	16	331	322
Alquileres por cobrar a futuro	8	(139)	(139)
		2,596	2,637
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar compañía afiliada	5	0	30
Gastos pagados por adelantado y otros activos	8	(65)	(148)
Cuentas por pagar		43	(31)
Gastos acumulados por pagar	11	45	(22)
Flujos procedentes de las actividades de operación		2,619	2,466
Intereses pagados		(1,106)	(1,175)
Efectivo neto generado por actividades de operación		1,513	1,291
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cobro de préstamo por cobrar - compañía afiliada		390	390
Por adquisición de propiedades de inversión		(7)	(7)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		383	383
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de bonos por pagar	10	(1,172)	(1,171)
Impuesto complementario		(58)	0
Efectivo neto procedente de actividades de financiamiento		(1,230)	(1,171)
Aumento (disminución) neta en el efectivo		666	503
Efectivo al inicio del año		3,467	3,764
		4,133	4,267

Las notas en las páginas 8 a la 38 son parte integral de este estado financiero.

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

LEJ

(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 principalmente al arrendamiento de bodegas dentro del territorio nacional y también a otras actividades financieras, excepto seguros y fondos de pensiones, actualmente préstamo otorgados a 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.

Los activos, pasivos y patrimonio se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	62,538
Depreciación acumulada	(8,601)
Préstamos por pagar	(49,162)
Acciones preferidas	(2)
Acciones comunes	(344)
Activos netos escindidos	(4,429)

Ambas actas se protocolizan mediante Escritura Pública No.2111, celebrada el 31 de mayo de 2018, en la cual se aprueba la escisión de Agencias Feduro, S. A. con Latsons Realty Investment Company, S. A. como sociedad beneficiaria.

(2) Base de contabilización

(a) *Declaración de cumplimiento*

Estos son los primeros estados financieros que se han preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

C.P.A. 5075

(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 (US$) 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.

(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. <u>Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:</u>

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.

— Nota 16 reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;

— Nota 17 determinación del valor razonable de los instrumentos financieros con base en datos de entrada no observables significativos.

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.

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) Cambios en las Políticas Contables NIIF 16 "Arrendamientos"

La Compañía adoptó la NIIF 16 en su fecha de adopción inicial el 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial en caso de aplicar se reconoce en las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019. La Compañía no tuvo un impacto en las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019 por la adopción inicial de la NIIF 16. La política para contratos de arrendamiento y los cambios en las políticas contables se detallan a continuación.

Definición de un arrendamiento
Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según el CINIIF 4. Bajo la NIIF 16, la Compañía evalúa si los contratos son o contienen arrendamientos basados en la definición de un arrendamiento, como se explica en las Notas 3 (g).

En la transición a la NIIF 16, la Compañía optó por aplicar la solución práctica para la evaluación de qué transacciones son arrendamientos. La Compañía aplicó la NIIF 16 únicamente a los contratos que previamente se identificaron como arrendamientos bajo la NIC 17 y la CINIIF 4. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según dicha normativa, no se reevaluaron para determinar si existía un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Como Arrendador
La Compañía arrienda sus propiedades de inversión, incluidas la propiedad inmobiliaria propia y los activos por derecho a uso. La Compañía ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que la Compañía realice ningún ajuste en la transición a la Norma NIIF 16 respecto de los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

La Compañía aplicó la Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes para distribuir la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento y que no es de arrendamiento.

(b) 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.

LCR

C.P.A. 5075

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.

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.

LOJ

C.P.A. 5975

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.

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.

LCM

C.P.A. 5075

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.

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.

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.

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.

(c) 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.

C.P.A. 5375 5075

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

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.

C.P.A. 5075

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.

Presentación de la corrección del valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

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.

(d) *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.

C.P.A. 5375 5075

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.

(e) *Préstamos por pagar*
Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se descargan, se cancelan o expiran. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los pasivos financieros se componen de préstamos por pagar, los cuales están presentados al costo amortizado.

(f) *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.

C.P.A. 5075

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.

(g) 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.

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.

(h) 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.

C.P.A. 5075

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'.

(i) *Ingresos de actividades ordinarias*

Ingresos por alquileres:

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.

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 durante la vigencia del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 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.

(j) *Costos financieros*

Los costos financieros de la Compañía incluyen gastos de intereses.

El gasto por intereses es reconocido usando el método del interés efectivo.

C.P.A. 5075

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.

(k) *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.

(l) *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. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Gerente General de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (ver nota 4).

(m) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas*
A continuación, se detallan ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones que pudieran ser relevantes para la Compañía, las cuales aún no son efectivas al 31 de marzo de 2021.

Otras normas
Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son de aplicación obligatoria al 31 de marzo de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

LG

C.P.A. 5075

No se espera que las siguientes enmiendas a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

- Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF
- Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de "Material".

(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

	2021	2020
Préstamo por cobrar a compañía afiliada	21,876	23,438
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	0
Alquiler por cobrar a futuro	1,580	1,022
Ingresos por alquiler	2,269	2,269
Ingresos por intereses sobre préstamo de afiliada	582	609

Préstamo por cobrar para capital de trabajo a Agencias FEDURO, S. A., compañía afiliada del Grupo, 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.

(6) Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos están compuestos de la siguiente manera:

	2021	2020
Depósito a la vista	190	131
Depósitos a la vista - Fideicomiso (FID-3184)	3,943	4,136
	4,133	4,267

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),

C.P.A. 5075

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 marzo de 2021, el saldo de esta cuenta asciende a B/.1,570.

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 marzo de 2021, el saldo de esta cuenta asciende a B/.2,373.

(7) Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado y otros activos corrientes se detallan de la siguiente manera:

	2021	2020
Impuesto de inmueble	0	194
Crédito fiscal de Impuesto sobre la renta estimado	36	0
Crédito fiscal de ITBMS	55	23
Impuesto de aviso de operación y municipal	51	6
Anualidades – Agente Fiduciario y Agente de Pago	34	26
Anticipos – Honorarios profesionales	11	10
Seguros	5	0
	192	259

(8) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, la Compañía ha reconocido para el 31 de marzo de 2021, en el estado de situación financiera un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.1,580 (2020: B/.1,022)

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

Período	2021	2020
Hasta un año	9,078	9,078
Entre dos y cinco años	36,311	36,311
Más de cinco años	12,860	21,938

C.P.A. 5075

(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 2020	10,112	53,421	0	63,533
Adiciones	6	1	0	7
Saldo al 31 de marzo de 2020	10,118	53,422	0	63,540
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	10,122	53,388	0	63,510
Adiciones	7	0	0	7
Saldo al 31 de marzo de 2021	10,129	53,388	0	63,517
Depreciación y amortización acumuladas:				
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	0	10,399	0	10,399
Gasto	0	284	0	284
Saldo al 31 de marzo de 2020	0	10,683	0	10,683
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	0	11,499	0	11,499
Gasto	0	281	0	281
Saldo al 31 de marzo de 2021	0	11,780	0	11,780
Al 31 de marzo de 2020	10,118	42,739	0	52,857
Al 31 de marzo de 2021	10,129	41,608	0	51,737

Al 31 de marzo de 2021, los activos con un valor en libros de B/.51,737 (2020: B/.52,857) 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 valoración generalmente aceptadas. Al 31 de marzo de 2021, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.2,269 (2020: B/.2,269).

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.

(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 US$75,000.00 moneda de curso legal de los Estados Unidos

C.P.A. 5075

de América, emitidos en forma global, nominativa, rotativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US$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. 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.

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.

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 USD75 millones (serie única) en "A-(pan)".

Al 31 de marzo de 2021, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

C.P.A. 5075

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2021	2020
Bonos – Serie A	20 de marzo de 2029	5.50%	70,313	75,000
Menos:				
Amortización			(4,687)	(4,687)
			65,626	70,313
Menos:				
Costos de emisión de bonos, diferido			(754)	(848)
			64,871	69,465
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			(660)	(754)
Bonos por pagar – porción no corriente			60,938	65,626
			60,278	64,872

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 (US$75,000.00), 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 US$75,000.00 (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 USD75 millones (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.

C.P.A. 5075

i. Derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituidas sobre ciertos bienes inmuebles del emisor. Al 31 de marzo de 2021, el valor en libros de las fincas en garantía asciende a B/.51,737 (2020: B/.52,857)

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.

(11) Gastos acumulados e impuestos por pagar

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

	2021	2020
Provisión para gastos	72	15
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	160	146
Provisión para impuesto sobre la renta, neto	0	836
	232	997

(12) Patrimonio

Producto de la escisión aprobada el 31 de mayo de 2018 correspondiente a patrimonio, conforme a los valores de costo reflejados en libros a dicha fecha, se ha determinado y regularizado la emisión sobre la cantidad de acciones comunes y preferidas emitidas:

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.

C.P.A. 5075

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:

	2021	2020
Utilidad neta	993	960
Promedio de acciones comunes en circulación	144	144
Utilidad neta por acción común	6.90	6.67

(13) Ingresos por alquiler de bodegas
A continuación, se detalla y explica la disminución en los ingresos por alquiler:

	2021	2020
Ingresos por alquiler	2,130	2,130
Alquiler a futuro	139	139
	2,269	2,269

Dispensa en alquileres en 2020:
Como consecuencia de la afectación 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 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.

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

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 sería afectada durante dicho periodo por la disminución de los cánones de arrendamiento, quedando previamente en 1.20x.

C.P.A. 5075

(14) Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2021	2020
Impuestos de inmuebles	72	65
Impuesto de aviso de operación	15	15
Servicios externos	2	3
Seguros	24	17
Impuesto municipal	2	2
Otros menores	1	0
	116	102

(15) Costos financieros, neto

Los costos financieros netos, se detallan a continuación:

	2021	2020
Anualidades de los agentes	7	10
Gastos de emisión	24	24
Intereses de bonos corporativo	1,099	1,175
	1,130	1,209

(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

C.P.A. 5075

a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo.

Al 31 de marzo de 2021, 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:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta:		
Corriente	234	287
Diferido	97	35
	331	322

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:

	%	2021	%	2020
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,324		1,282
Gasto de impuesto sobre la renta	25.0	331	25.0	322
Efecto impositivo de:				
Ingresos exentos y no gravables	(2.6)	(35)	(2.7)	(35)
Depreciación acelerada	(4.7)	(62)	(0.0)	(0)
Efecto de impuesto sobre la renta corriente	17.7	234	22.3	287
Efecto de impuesto sobre la renta diferido	7.3	97	2.7	35
Total de impuesto sobre la renta	25.0	331	25.0	322

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.

C.P.A. 5075

	2021		
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de marzo**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(361)	(35)	(396)
Por depreciación acelerada (fiscal)	(266)	(62)	(328)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(627)	(97)	(724)

	2020		
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de marzo**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(221)	(35)	(256)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(221)	(35)	(256)

(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.

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.

C.P.A. 5075

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:

	2021 Valor en libros			
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2 Valor razonable
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo	4,133		4,133	4,133
Préstamos por cobrar	21,876		21,876	20,014
Propiedades de inversión	51,737		51,737	51,737
Alquileres por cobrar a futuro	1,580		1,580	1,580
	79,326		79,326	77,464
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Bonos por pagar		64,871	64,871	65,328

	2020 Valor en libros			
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2 Valor razonable
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo	4,267	0	4,267	4,267
Préstamos por cobrar	23,438	0	23,438	23,200
Propiedades de inversión	52,857	0	52,857	52,857
Alquileres por cobrar a futuro	1,022	0	1,022	1,022
	81,584	0	81,584	81,346
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Bonos por pagar	0	70,313	70,313	71,274

LCV

C.P.A. 5075 5075

(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**
Préstamos 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.

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.

C.P.A. 5075

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 2021 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.

	2021	**2020**
Depósitos a la vista	4,133	4,267
Alquileres por cobrar a futuro	1,580	1,022
Préstamo por cobrar	21,876	23,438
	27,589	28,727

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.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con el efectivo. Al 31 de marzo de 2021, los flujos de efectivo esperados por deudores comerciales y otras cuentas por cobrar con vencimientos de dos meses ascendían a B/.0 (2020: B/.0).

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:

C.P.A. 5075

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de marzo de 2021	**Valor en libros**	**Total monto Bruto nominal entrada/ (salida)**	**2 meses o menos**	**2 a 12 meses**	**1 a 2 años**	**2 a 5 años**	**Más que 5 años**
Pasivos financieros no derivados							
Depósitos en bancos	4,133	4,133	1,760				2,373
Préstamo por cobrar afiliada	21,876	40,566	1,000	2,508	3,385	7,298	26,375
Alquileres por cobrar a futuro	1,580	0	0	0	0	0	1,441
	27,589	44,034	2,093	2,508	3,385	7,298	30,190
Bonos pagar	64,871	86,911	2,084	6,184	8,005	22,439	48,199
Cuenta por pagar	43	43	43	0	0	0	0
	64,914	86,954	2,127	6,184	8,005	22,429	48,199

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de marzo de 2020	**Valor en libros**	**Total monto Bruto nominal entrada/ (salida)**	**2 meses o menos**	**2 a 12 meses**	**1 a 2 años**	**2 a 5 años**	**Más que 5 años**
Pasivos financieros no derivados							
Depósitos en bancos	4,267	3,764	1,390	0	0	0	2,374
Préstamo por cobrar afiliada	23,438	44,565	1,000	3,000	3,508	6,817	30,240
Alquileres por cobrar a futuro	1,022	0	0	0	0	0	883
	28,727	48,369	2,430	3,000	3,508	6,817	33,497
Bonos pagar	69,465	102,358	2,346	6,948	8,997	25,128	58,939
Cuentas por pagar	1	1	1	0	0	0	0
	69,466	102,359	2,3467	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.

C.P.A. 5075

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.

	2021	2020
Pasivos financieros	64,871	69,465

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/.649 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.

	2021 Resultado del año		2020 Resultado del año	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Promedio del año	649	(649)	703	(703)

C.P.A. 5075

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 anterior, 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.

En otro término, se requiere que la propiedad de dicho bien no sea de quien desea prescribirlo. .../En otras palabras, en el expediente está acreditado que las fincas de propiedad de las partes de este proceso se encuentran traslapadas entre sí, en consecuencia, mal pudiera la Recurrente peticionar la prescripción adquisitiva de determinado terreno que ya está inscrito a su nombre....Para mayor ilustración de la controversia en estudio, conviene indicar que, en este caso, el traslape o la superposición de dominio o titularidades, se refiere a la existencia de dos títulos respecto a un mismo terreno."

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A., como actual propietario de la finca número 857, con base en este criterio definitivo de la Corte Suprema de Justicia que reconoce su legítimo título sobre esta finca, está recurriendo a las instancias judiciales respectivas para definir esta situación.

El 27 de agosto de 2019 LATSONS REALTY INVESTMENTS COMPANY, S. A. comunicó a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. mediante aviso público de este Hecho de Importancia, con base en la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia. En la misma fecha, LATSONS REALTY INVESTMENTS COMPANY, S. A. hizo llegar al Agente de Pago nota sobre el Hecho de Importancia en cuestión, de tal forma que el Agente de Pago informara del mismo a los tenedores de bonos registrados.

C.P.A. 5075

El 21 de enero de 2020 LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A., 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 Latsons Realty Investment Company, S.A. 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. LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A., no ha sido sujeto de demandas o querellas ante ningún tribunal local o extranjero.

LCN

C.P.A. 5075 5075

Banistmo

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO
Bonos Corporativos por US$75,000,000.00

Banistmo Investment Corporation S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número 3-93 del 26 de octubre de 1993, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso 3184, bajo el Contrato de Fideicomiso suscrito el 13 de marzo de 2019 entre Agencias Feduro, S.A., Grupo Feduro, S.A. y Latsons Realty Investment Company, S.A. como Fideicomitentes, Banco General, S.A. como Agente de Pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor**: Latsons Realty Investment Company, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.

2. **Resolución de registro de valor**: La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-72-19 del 26 de febrero de 2019.

3. **Monto Total Registrado**: Oferta pública de bonos corporativos (en adelante los "Bonos" o los "Bonos Corporativos"), por un valor nominal de hasta Setenta y cinco Millones con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US$75,000,000.00).

4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2021 del Fideicomiso Fid. 3184 ascendían a US$3,942,595.22.

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Serie	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
SERIE A	75,000.000.00	65,625,000.00	5.50%	20-MAR-2029

6. El Fideicomiso identificado FID 3184, al cierre del 31 de marzo de 2021 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

5. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:**

   a) En las Cuentas Fiduciarias:

Activos	Detalle	Valor de los Activos[1]	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3184	Dos (2) Cuentas de Ahorro Local	3,942,595	100%	A la vista	3,942,595

   b) En virtud del Prospecto Informativo de la Emisión de Bonos el Emisor deberá constituir las garantías a favor del Fideicomiso de Garantía dentro de los plazos establecidos contados a partir del 26 de febrero de 2019 fecha en que se registró la Emisión con la SMV.

      1) Prenda sobre 1,108,755 acciones de G.B. Group Corporation que mantienen los Garantes Prendarios, constituido el 13 de marzo de 2019.

2) Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre los Bienes Hipotecados, inscrita mediante Escritura Pública No. 4234 del 23 de abril de 2019 hasta por la suma de $75,000,000.00.
3) Los derechos dimanantes del Contrato de Prenda sobre los Bienes Pignorados;
4) Los derechos dimanantes de las pólizas de seguro y/o fianzas y aquellas pólizas de seguro que aseguren determinados bienes de los Fideicomitentes;
5) Los derechos y obligaciones derivados de los documentos cedidos condicionalmente mediante el Contrato de Cesión
6) Los Créditos y Derechos Cedidos del Emisor previstos en el Contrato de Cesión.

6. **Concentración de Activos Fiduciarios:** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios, representan un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

7. **Clasificación de los Activos Fideicomitidos cedidos al Fideicomiso según su vencimiento:**

   Al 31 de marzo de 2021 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos en banco	3,942,595	-	-	3,942,595
Total de activos	**3,942,595**	**0.00**		**3,942,595**

8. El Fideicomiso identificado con el número FID 3184, no mantiene pagaré como bienes fideicomitidos.

9. El Fideicomiso identificado con el número FID 3184, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

10. **Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:**

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos y Derechos sobre Bienes Muebles e Inmuebles (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-20	69,140,625.00	120%	82,968,750.00	94,149,853.33	136%
30-sep-20	67,968,750.00	120%	81,562,500.00	97,895,348.66	144%
31-dic-21	66,796,875.00	120%	80,156,250.00	96,346,956.42	144%

11. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

"**Cobertura de Garantías**": 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 al 60% de su valor de mercado, en conjunto, deberán cubrir por lo menos ciento veinte por ciento **(120%)** el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos emitidos y en circulación.

Cobertura Requerida en el Prospecto	
Bonos emitidos y en circulación	B/. 65,625,000.00
Cobertura Requerida	120%
Monto Requerido en Garantía	B/. 78,750,000.00

Valor de Avalúo de Activos y Derechos sobre Bienes Muebles e Inmuebles	96,890,438.22	148%
Bonos emitidos y en circulación	65,625,000.00	
Activos del Fideicomiso	3,942,595.22	6%
Bonos emitidos y en circulación	65,625,000.00	

*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

12. El Fideicomiso identificado con el número FID 3184, sólo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 29 de abril de 2021.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario Local bajo el Contrato de Fideicomiso

Por: _____
Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada