República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Año Terminado al:	31 de diciembre de 2022
Emisor:	LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
Valores que ha registrado:	Bonos Corporativos
Números de Teléfono y Fax del Emisor:	304-4401 304-4402 Fax 304-4228
Dirección física del Emisor:	Edificio FEDURO local No.36, Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel A. Brostella, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0819-06660
Contacto del Emisor:	Gil Abad Moreno O.
Correo electrónico:	gamoreno@feduro.net

I Parte:

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

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

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

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

Desde su fundación y hasta la fecha del presente informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo.

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

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

B. Capital Accionario

Describimos seguidamente los detalles de la escisión aprobada el 31 de mayo de 2018 correspondiente a patrimonio. Acorde a los valores de costo reflejados en libros a dicha fecha, se determinó la cantidad de acciones comunes y preferidas correspondientes a ser emitidas.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. Vº Bº

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. Vº Bº TESORERO

Como resultado de la escisión el capital accionario quedó así:

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

Las acciones comunes y preferidas están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión, se mantiene sin cambios.

El Capital Social autorizado es de MIL (1,000) ACCIONES, sin valor nominal. El Capital Social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, si las hubiere mas el valor que la Sociedad reciba por la emisión de las acciones sin valor nominal y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con la resolución o resoluciones de la Junta Directiva. Las acciones serán todas nominativas. Prohibido emitir acciones al portador.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

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

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

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

Condiciones que gobiernan la convocatoria de Asambleas de Accionistas son:

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

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

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

No existen limitaciones para el cambio de control accionario.

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

D. Descripción del Negocio

El negocio principal del Emisor consiste ser dueña de los Bienes Inmuebles y administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital. Los pagos de los arrendamientos generados son cedidos por el Emisor para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº TESORERO

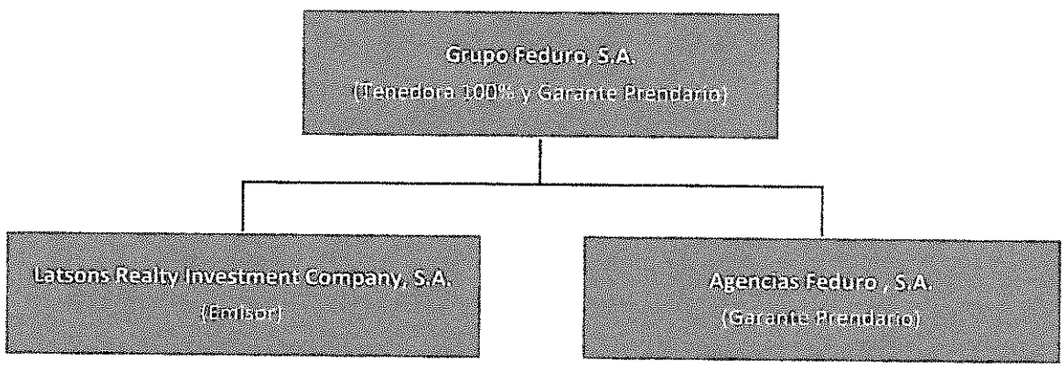
El Emisor participa del sector de bienes raíces industrial y las inversiones en propiedades, están compuestas principalmente por bienes inmuebles para uso industrial alquilados a terceros con contratos a largo plazo.

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

El Emisor compite en el mercado de inversión y alquiler de bienes inmuebles para uso industrial. Al 31 de diciembre de 2022 uno de los Garantes Prendarios era el único cliente del Emisor y en conjunto representan la totalidad de los ingresos del Emisor bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Dichos contratos cumplen con los términos y condiciones establecidos en la Sección III.G.2 del Prospecto Informativo incluyendo plazos mínimos de 10 años, cláusulas de aumento de cánones de arrendamiento anuales a partir del año 2024, cláusula de no salida y penalidades por cancelación anticipada entre otros.

E. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



Latsons Realty Investment Company, S.A (el "Emisor"), y Agencias Feduro, S.A. y Grupo Feduro, S.A. (los "Garantes Prendarios") son parte del grupo corporativo Grupo Feduro. Agencias Feduro, S.A. es una de las principales compañías distribuidoras de Panamá. Desde 1954, esta empresa se ha dedicado a la representación, venta y distribución exclusiva al por mayor de productos de consumo masivo, alimentos, bebidas, perfumería y cosméticos. Actualmente, mantienen aproximadamente 2,745 colaboradores y cuentan con distintos centros de distribución ubicados en diferentes puntos del país (Panamá, San Miguelito, Chorrera, Aguadulce, David).

F. Propiedades, Plantas y Equipo

Los activos principales del Emisor son los edificios y terrenos para alquiler que componen las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión están compuestas por los terrenos y construcciones de los Centros de Distribución y Almacenamiento de Milla 8 y El Dorado (ubicados en la provincia de Panamá), el Centro de Distribución y Almacenamiento de Aguadulce (ubicado en la provincia de Coclé), y el Centro de Distribución y Almacenamiento de David (ubicado en la provincia de Chiriquí). Los terrenos representan el 20% de las propiedades de inversión, mientras que los inmuebles y mejoras representan el 80%.

Las propiedades de inversión están valoradas al costo menos la depreciación y amortización acumuladas, al 31 de diciembre de 2022.

Propiedades de inversión (Centros de Distribución)	Valor del terreno	Valor del activo (s/libros)	Valor del terreno y activos
TOTAL	10,458,257	$39,661,670	50,119,927

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. VºBº TESORERO

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

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

Compromisos y contingencias

a) *Proceso ordinario interpuesto por la Compañía contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia.*

Antecedentes. 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".

2020, enero 20. La Compañía, interpuso demanda mediante proceso ordinario declarativo de mayor cuantía, contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia.

2020, diciembre 3. Mediante resolución de la fecha, fue admitida una solicitud de corrección de la demanda en cuestión, en contra de Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia, presentada por la empresa el 18 de noviembre de 2020.

2022, mayo 5. Mediante Auto 523 de esta fecha, el Juzgado Primero Civil de Coclé ordenó la práctica de pruebas. En adición a las pruebas documentales que reposan en el expediente, se ordenó la práctica de un número importante de pruebas testimoniales las cuales fueron llevadas a cabo algunas en Penonomé, pero principalmente en Aguadulce.

La mayoría de los testigos concurrieron a rendir sus declaraciones testimoniales, ratificándose en el contenido de las entrevistas que en año 2015 hicieron ante la Fiscalía de Aguadulce.

La única defensa interpuesta por los demandados fue una Excepción de Cosa Juzgada, la cual fue admitida por el Tribunal; los abogados de la empresa contestaron en oposición a la misma. Fundamentalmente el accionante sostiene que el juicio que en su oportunidad interpuso AGENCIAS FEDURO, S.A., sobre asuntos de propiedad y de prescripción sobre la finca 857 constituía una cosa juzgada con relación al presente. Los abogados de la empresa sostuvieron que se trata de temas distintos, con pretensiones distintas, por lo que solicitaron que no se accedieran a las pretensiones requeridas en esta Excepción. Esto se resolverá con la sentencia.

2022, agosto 10. En esta fecha la empresa presentó los alegatos de conclusión a cargo de los abogados, haciendo un resumen de todo lo acontecido en el proceso, lo probado, las normas que nos sirven de sustento y reiterando que se accedieran a nuestras pretensiones por estar probadas.
Los demandados no presentaron alegato de conclusión.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº PRESIDENTE

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº TESORERO

b) Acción de Reivindicatoria de Dominio promovida por Pacifico Tapia Robles vs Latsons Realty Investment Company, S. A., Agencias Feduro S. A. y Banistmo Investment Corporation, S. A.

2021, septiembre 23. El señor Pacífico Tapia Robles presentó una Acción Reivindicativa de Dominio en contra de Latsons Realty Investment Company, S. A., Agencias Feduro S. A. y Banistmo Investment Corporation, S. A. El demandante sostiene que los demandados se han apoderado de un globo de terreno de su finca #6697.

2021, octubre 21. Mediante Auto No. 1313 de esta fecha, el Juzgado Primero Civil de Coclé admitió esta demanda. Los abogados de la empresa solicitaron la corrección de la demanda y a la fecha, el Tribunal no se ha pronunciado de la solicitud de corrección. Actualmente sigue pendiente de resolver por parte del Tribunal. Mientras no se pronuncie el Juzgado, el término de contestación queda suspendido a la espera de la decisión del Tribunal.

Se tiene contemplado oponerse enérgicamente a estas pretensiones del señor Pacífico Tapia Robles. Cabe mencionar que este señor adquirió la finca 6697 en el mes de mayo de 2021 por la suma de B/.300.00.

Tanto FEDURO como LATSONS REALTY presentarán todas las acciones contempladas en las disposiciones legales, incluidas contrademanda y medidas cautelares a fin de defender sus intereses.

El Tribunal de Coclé ha girado un exhorto al Juzgado de Panamá (solicitud de asistencia a un juez civil en Panamá) a fin de que le coadyuve con la notificación de la demanda y su admisión a Banistmo Investment Corporation, S. A.; este aspecto está pendiente a la fecha.

c) Querella Penal presentada por Pacifico Tapia Robles contra Latsons Realty Investment Company, S. A. y Agencias Feduro S. A.

2021, septiembre 9. En esta fecha el señor Pacífico Tapia Robles presentó una querella penal en contra de la Compañía y el propietario anterior, Agencias Feduro, S. A., indicando que las compañías cometieron delitos de falsedad de documento público, utilización de documento falso, delito financiero y delito de usurpación.

2022, marzo. Se celebró audiencia solicitada por la Fiscalía de Penonomé para determinar si tenían o no, la jurisdicción para conocer de la querella. La Fiscal indicaba que el querellante manifestó que los actos iniciaron con una supuesta falsedad de una escritura pública de una notaría de circuito de Panamá, por lo tanto, a su criterio era en la circunscripción territorial de Panamá, la que tenía la competencia para realizar las investigaciones.

Luego que las partes expusieron sus argumentos, la Juez de Garantía decidió remitir el expediente a la Fiscalía Metropolitana, donde continúan las investigaciones.

La Querella quedó radicada en la Fiscalía- Sección de Delitos Contra La Fe Pública.

d) Querella Penal presentada por Pacifico Tapia Robles contra Latsons Realty Investment Company, S. A. y Banistmo Investment, S. A.

2022, enero. Esta es una nueva querella penal de la cual La Empresa se enteró en noviembre de 2022. En esta, Pacífico Tapia Robles señala que ambas entidades han tenido las siguientes conductas penales: Delitos Contra La Fe, Falsedad de Documentos, Utilización de Documentos Falsos, Contra el Patrimonio Económico, Usurpación.Cabe señalar que a Banistmo Investment, le atribuye su participación como cómplice primario de las conductas que según el querellante desplegó Latsons.

En cuanto a la cuantía de la acción civil fue solicitada la suma de B/. 15,000.000.00. En esta querella se hace mención del proceso Ordinario de Mayor Cuantía que instruye el Juzgado 1 Civil de Penonomé el cual fue presentado el 2 de febrero de 2020.

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

Por lo anterior LATSONS otorgó un poder especial para tales efectos y el martes 15 de noviembre de 2022 acudieron a notificarse de la admisión de la querella, recibiendo traslado de esta.

Nuestros apoderados legales están preparando la contestación de esta y a evidenciar la existencia de procesos civiles en curso, presentados por ambas partes involucradas en estas controversias, resaltando el carácter civil de esta disputa de tierras que en modo alguno conlleva figuras penales o conductas delictivas.

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

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

H. Información sobre tendencias

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

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

Ante el vertiginoso y consistente alza en las tasas de interés en el mercado internacional y sus consecuencias en el local, el Emisor ha tomado la iniciativa de proveerse de suficientes ingresos para hacerle frente a sus costos de este rubro. En este sentido, ha llegado a un acuerdo con el arrendador para que durante el ejercicio 2023, comenzando el 1 de enero, se le resarzan al 100% las rebajas en los alquileres solicitados por el arrendador durante los meses de marzo a diciembre de 2020, debido a la situación de la pandemia de Covid-19. La suma anual que recibirá el Emisor asciende a B/.1,563,000, pagaderos mensualmente, a razón de B/.130,250 adicionales de canon de arrendamiento.

A partir de 2024, tal como establece el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en 2018, entra en vigor el primer aumento en los cánones de arrendamiento, equivalente al 9% sobre los cánones regulares vigentes por los cinco años previos. A partir de 2025, tal como establecido en el citado contrato, se ejecutarán anualmente aumentos de 3% en dichos 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.

CAPEX. Existe un plan que iniciaría durante el segundo semestre de 2023, consistente en la realización de movimientos de tierra para nivelar 100,000 mts2 en el terreno ubicado en la provincia de Panamá Oeste, distrito de La Chorrera, corregimiento de El Espino. Estas obras se estima concluirlas en el primer semestre de 2024, asignándose a cada año una inversión (CAPEX) de US1,500,000. Según los evaluadores el impacto de estas mejoras apreciaría estos 100,000 mts2 de la propiedad en una suma significativamente por encima del valor invertido en sus mejoras, reforzando aún más la cobertura de las garantías.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

El Emisor inició operaciones el 1 de junio de 2018.

Los resultados al 31 de diciembre de 2022 se presentan con cifras comparativamente así:

Balance de situación al 31 de diciembre 2022 vs 2021
Estado de resultados y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 vs 2021

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

Los importes expresados están en miles de balboas.

A. Liquidez

El Balance de Situación al 31 de diciembre de 2022 muestra los siguientes valores:

	2022	**2021**
Activo corriente	B/.9,148	B/.7,848
Pasivo corriente	B/.4,857	B/.5,285
Índice de liquidez	1.88: 1	1.48: 1

El Emisor recibe mensualmente ingresos por arrendamiento de bodegas, más amortización de préstamo e intereses concedido a empresa afiliada, por la suma de B/1,043m (B/.3,130m trimestralmente) Desde el momento de la Liquidación de la Emisión en marzo de 2019, el Emisor colocó en la Cuenta Fiduciaria denominada Cuenta de Reserva de Servicio de la Deuda, equivalentes al servicio de la deuda para un trimestre; actualmente la suma es de B/.2,402m. Este flujo de fondos le permite la suficiente liquidez para hacer frente tanto a sus obligaciones con los Tenedores de Bonos como a los impuestos de inmuebles, gastos administrativos no cubiertos por el Arrendatario y su utilidad residual (neta de impuesto sobre la renta).

El flujo de efectivo del Emisor proviene contractualmente de los ingresos mensuales por arrendamiento de bodegas, más cobro de amortización e intereses de préstamo concedido a empresa afiliada, actualmente para un monto de B/862m (B/.2,586m trimestralmente).

Para el cuarto trimestre 2022 vs 2021, el ingreso total por arrendamientos percibido de LATSONS REALTY refleja un importe de B/.9,078 en ambos años, que incluye el ingreso de alquiler a futuro, sobre una base de canon regular de B/.710m por mes.

B. Recursos de Capital

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

El Patrimonio al 31 de diciembre de 2022 ascendió a B/.20,976 (2021: B/.17,074), por lo que el Total de Recursos de Capital representa B/.78,020 (2021: B/.78,652). Por lo tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 2.72x vs 3.61x al 31 de diciembre de 2021.

La deuda financiera de la Compañía refleja un saldo de B/.57,044, la cual incluye la provisión de intereses y neto del gasto de emisión al cierre de diciembre 2022 ($61,578 en 2021)

Endeudamiento	**31-dic- 2022**	**31-dic-2021**
Deuda financiera, neta	57,044	61,578
Patrimonio	20,976	17,074
	2.72	**3.61**

(*) Aporte extraordinario a Capital:
El día 6 de octubre de 2021, se publicó ante la SMV, el hecho de importancia relacionado con aporte extraordinario a capital por la suma de B/.400,000 por parte del único accionista (GRUPO FEDURO, S.A.)., contabilizado en los libros el 28 de septiembre de 2021. Fue autorizado y aprobado mediante acta del accionista con fecha 10 de julio de 2021.
La solicitud presentada por Latsons Realty Investment Company, S.A. tiene su fundamento en el propósito de proveer, a través de su patrimonio, los recursos suficientes para la adquisición de varias propiedades y servidumbres viales en el Espino, Corregimiento de Feuillet, Distrito y Provincia de Chorrera, colindantes con fincas propiedad de Latsons Realty Investment Company, S. A. Esta adición permitirá a la sociedad la reunión de 12 fincas de su pertenencia y así contar con libre acceso a la Carretera Interamericana.

V°B° TESORERO

C. Resultados de las Operaciones

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

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

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

Tal como se lee en la sección Uso de los Fondos Recaudados, numeral 2 del Suplemento al Prospecto Informativo amparado bajo la Resolución No. SMV 72-19 del 26 de febrero de 2019, el emisor suscribió un Contrato de Préstamo con Agencias Feduro, S. A., sociedad debidamente inscrita a la Ficha 18406, Rollo 859 e Imagen 212 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES (US$25,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América y de curso legal en la República de Panamá, en concepto de préstamo para capital de trabajo. El monto total del préstamo fue entregado a la deudora mediante cheque número 37 de Banco General de fecha 21 de marzo de 2019.

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 balboas (B/.390,625.00) que serán abonados al saldo original de la deuda y seiscientos nueve mil trescientos setenta y cinco balboas (B/609,375.00) en concepto de intereses. Este plan de pagos estará vigente durante los primeros cinco (5) años contados a partir de la fecha del desembolso, a partir de cuya fecha será revisable anualmente. Los ingresos por intereses cobrados incluyen el margen del emisor respecto a los intereses pagaderos sobre los bonos. Los ingresos por intereses se presentan neto con los costos financieros.

Modificación de términos y condiciones de los bonos corporativos:

A partir del 16 de marzo de 2021, de común acuerdo con los tenedores de bonos y conforme a procedimiento establecido en el prospecto, hasta cumplir los primeros cinco (5) años del bono, se autorizó modificar la tasa de interés anual fija de los bonos a fin de reducir la tasa de interés en un punto porcentual (1.00%) aplicando 5.50%. 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%. Adicional se modificó la cláusula descrita en el Prospecto Informativo Sección III.11 de Redención Anticipada, para no permitir al emisor redimir anticipadamente los bonos hasta el quinto (5to) aniversario desde la fecha de liquidación. A partir del quinto

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº TESORERO

(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.

Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Latsons Realty Investment Company, S.A., celebrada el 3 de febrero de 2021, se autorizó otorgar a la sociedad afiliada Agencias Feduro, S.A. un ajuste a la baja temporal en los intereses trimestrales pactados en el contrato de préstamo de veinticinco millones de dólares (USD25,000,000.00), el cual aplica a partir de marzo 2021 por un período de tres años, hasta marzo 2024. Para tal efecto, se modificó mediante adenda, las cláusulas segunda y tercera del contrato de préstamo Agencias Feduro, S.A. y Latsons Realty Investment Company, S.A.

El efecto de estas modificaciones de la tasa de interés aplicable se puede observar en los renglones de Ingresos por intereses, así como en el de Costos financieros, según se detalla más adelante.

El 20 de enero de 2022, la Compañía efectuó comunicado público de hecho de importancia ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá, respecto a su plan 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.

Que mediante la Resolución No.SMV-88-22 y No.SMV-89-22, del 20 de marzo de 2022 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al emisor Latsons Realty Investment Company, S. A., el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos antes detallados.

Término y condición

Tasa, Cómputo y Pago de Interés

Términos y Condiciones **Actuales**

Los Bonos devengaran intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés")
Los Bonos devengarán una Tasa de Interés fija de 5.50% durante los primeros (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 fecha efectiva de la modificación de la tasa sería a partir del próximo período de intereses que se inicia el 16 de marzo del 2021.

Términos y Condiciones **Por Modificar**

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

Los Bonos devengarán una Tasa de Interés fija de 5.50% durante los primeros tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, del cuarto al sexto año, contado a partir de la Fecha de Liquidación, una tasa variable de Libor tres (3) meses más 4.00%, del séptimo al octavo año, contado a partir de la Fecha de Liquidación, una tasa variable de Libor tres (3) meses más 3.875% y del noveno año en adelante, contado a partir de la Fecha de Liquidación, una Tasa Libor de tres (3) meses más 3.75%, revisable trimestralmente.
La fecha efectiva de la modificación de la tasa sería a partir del próximo período de intereses que se inicia el 16 de marzo del 2022.

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

Tasa de Sucesión de Libor Total

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés con tasa variable basada en Libor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y, en el momento en que se estime conveniente, le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados que tengan tasa variable basada en Libor, con copia al Fiduciario, que ha ocurrido cualquiera de los siguientes eventos:

i. El administrador de Libor, el supervisor del administrador de Libor o una autoridad gubernamental o regulatoria que tenga jurisdicción sobre el Emisor haya hecho una declaración pública en la que indique una fecha específica a partir de la cual Libor dejará de estar disponible, dejará de ser publicada o dejará de ser utilizada para determinar las tasas de interés de facilidades de crédito;

ii. Ha habido una declaración pública del administrador de Libor o del supervisor del administrador de Libor mediante la cual se establece que las cotizaciones de Libor han dejado o dejarán de proporcionarse de forma permanente o indefinida;

iii. Ha habido una declaración pública del administrador de Libor o del supervisor del administrador de Libor mediante la cual se establece que las cotizaciones de Libor que están disponibles ya no son representativas.

iv. Emisiones de títulos valores, o similares, en dólares de los Estados Unidos de América, en dicho momento y en términos generales, contienen (como resultado de una enmienda o como fueron originalmente contratadas) una tasa de interés de referencia que reemplaza en su uso a Libor, o;

v. No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de la Tasa Libor para el próximo Periodo de Interés;

Entonces durante el próximo Periodo de Interés (el "Período de Interés de Transición"), se seguirá aplicando como tasa de referencia la Tasa Libor utilizada para el Periodo de Interés inmediatamente anterior y durante los primeros sesenta (60) días calendario de dicho Período de Interés de Transición, el Emisor y la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, deberán acordar de buena fe, una tasa de interés base o de referencia que reemplace la Tasa Libor (la "Tasa de Sucesión de Libor") y, de ser necesario, un margen de referencia que compense la diferencia entre la Tasa de Sucesión de Libor y la Tasa Libor (el "Margen de Referencia" y, lo que resulte de la sumatoria de la Tasa de Sucesión Libor con el Margen de Referencia será la "Tasa de Sucesión de Libor Total", término que aplicará inclusive si no hubiere un Margen de Referencia), así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés, todo lo cual podrá obtenerse a través del servicio de información financiera de Bloomberg, Reuters o cualquier otra página de información financiera de uso común en el mercado, a elección del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Redención anticipada

Términos y Condiciones Actuales

Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, de manera prorrata, sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante los primeros cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, los Bonos no podrán ser redimidos y (ii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.

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

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

(iii) Con fondos provenientes de la venta de Bienes Inmuebles.
(iv) Con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

Términos y Condiciones Modificados

Salvo que la Ultra Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos autorice lo contrario, durante la vigencia de la Emisión el Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos.

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

Seguidamente se resume el Resultado de las Operaciones para los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (en miles de balboas):

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
Estado de resultados	**2022**	**2021**
Ingresos por alquiler	9,078	9,078
Menos:		
Gastos de operación	661	644
Depreciación y amortización	1,107	1,121
Costos financieros	1,966	2,008
Utilidad antes de impuestos	5,344	5,305
Impuesto sobre la renta corriente	968	944
Impuesto sobre la renta diferido	360	380
Total de impuesto sobre la renta	1,328	1,324
Utilidad neta	4,016	3,981

Al cierre 2022 vs 2021, el ingreso total por arrendamientos percibido de LATSONS REALTY refleja un importe de B/.9,078 en ambos años, que incluye el ingreso de alquiler a futuro, sobre una base de canon regular de B/.710m por mes.

Intereses ganados de préstamo con afiliada.

2022	2021	Variación	
$1,819	$1,918	($99)	-5.16%

La cifra de B/.1,819m (2021, B/.1,918m) de los ingresos por intereses para el ejercicio refleja el efecto de la modificación al contrato de préstamo con la afiliada, que inició el 16 de marzo de 2021, mediante el cual se modificó a la baja la tasa de interés aplicable al préstamo. Este impacto negativo de B/.99m se compensa positivamente, quedando con un efecto neutro, con los costos financieros los cuales muestran una disminución de $141m al 31 de diciembre de 2022. Esta reducción en los costos de intereses obedece, en primer lugar, a que el saldo insoluto de la deuda del bono es comparativamente menor (inicialmente en B/.75MM) versus el ejercicio 2021; en segundo lugar, debido a las enmiendas al bono que entraron en vigor a

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

partir del 16 de marzo de 2021 de una reducción pactada con los tenedores de 1% y la modificación reciente publicada el 20 de enero de 2022 donde se establece que la tasa es variable. Esta compensación positiva en la disminución de los intereses a cobrar del préstamo de afiliada vs los intereses a pagar del bono gradualmente estará siendo afectada de forma negativa, por los constantes incrementos en las tasas de interés del mercado local e internacional (SOFR).

La utilidad neta de B/.4,016m (2022: B/.3,981m) incluye ingresos por alquiler a cobrar en el futuro por B/.419m (2021: B/419m) neto del Impuesto Sobre la Renta Diferido, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.17, detallada en la nota No. 9 a los estados financieros que se adjuntan.

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

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.

Ingresos por arrendamiento. Las operaciones del Emisor durante el ejercicio 2022 del Emisor han transcurrido dentro de la normalidad y así se perfila para los siguientes, bajo la premisa que las condiciones sanitarias vigentes durante el mismo continúen o, como es de esperar, mejoren.

Con relación al período anterior 2021, los ingresos por este concepto se mantuvieron normales, al 100% de los cánones acordados. Como se reportó en su momento la pandemia SARS COVID-19 afectó el sector inmobiliario globalmente y Panamá no fue la excepción, siendo de los que mayor impacto negativo experimentó en sus ingresos y cobros, en el caso de Latsons Realty, únicamente durante 2020.

Con relación a 2023 y el impacto que tendrá el persistente aumento en los costos de intereses, Latsons Realty ha llegado a un acuerdo con el arrendador para que, comenzando el 1 de enero, se le resarzan al 100% las rebajas en los alquileres solicitados por el arrendador y concedidos acordemente, durante los meses de marzo a diciembre de 2020, debido a la situación de la pandemia de Covid-19. La suma anual que recibirá el Emisor asciende a B/.1,563,000, pagaderos mensualmente, a razón de B/.130,250 adicionales de canon de arrendamiento.

Ingresos por intereses sobre préstamo. 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 años este ingreso por intereses mostrará la disminución mencionada.

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.

Eventos subsecuentes

Calificación Fitch Ratings:

El 15 de febrero de 2023, se publicó el Rating Action Commentary (RAC) en donde Fitch Rating afirmó la calificación en escala nacional de largo plazo de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación de "A-(pan)" para el programa de bonos sénior garantizados por B/.75,000 (serie única)

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A.
VºBº
TESORERO

El 14 de marzo de 2023, se publicó el Reporte de Calificación (Rating Report) en donde Fitch Rating afirma la calificación en escala nacional de largo plazo de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación de "A-(pan)" para el programa de bonos sénior garantizados por B/.75,000 (serie única)

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

Modificación de dignatarios (Comunicado de hecho de importancia 1 noviembre de 2021)

Recientemente se modificaron los cargos de los Dignatarios de la Compañía, lo cual ya consta inscrito en el Registro Público el 21 de octubre de 2021, según escritura 12537.

NOMBRE	CARGO
Larry Eduardo Maduro García de Paredes	Presidente
May Teresita Maduro García de Paredes	Vicepresidente
Ramón Ricardo Maduro García de Paredes	Secretario
Félix Brandon Maduro Bermúdez	Subsecretario
Félix Brandon Maduro García de Paredes	Tesorero
Larry Eduardo Maduro Vidales	Sub-Tesorero
María Teresa García De Paredes de Maduro	Vocal / Fiscal

Una misma persona podrá ocupar dos (2) o más cargos de Dignatarios de la Sociedad. Las facultades de los Dignatarios y la autorización para representar a la sociedad y actuar en su nombre, serán fijadas por la Junta Directiva.

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

Directores y Dignatarios

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

Fecha de Nacimiento: 24 de abril de 1959

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

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

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

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

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

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

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

Vicepresidente ejecutivo de Agencias Feduro, S.A. desde 1976. Obtuvo su licenciatura en Drake University y un Master in Business Administration en University of Notre Dame en los Estados Unidos.

No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Tesorero.

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

La señora May Teresita Maduro se se desempeña como Gerente de Mercadeo en Agencias Feduro, S.A. Cursó estudios superiores de Associate in Applied Science with emphasis in Marketing en Marymount College of Virginia en los Estados Unidos.
No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Vicepresidiente.

Larry Eduardo Maduro Vidales - ***Subtesorero***

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1985
Domicilio Comercial: Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Betania, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: madurole@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4205

Business Development Manager de Agencias Feduro, S.A. desde 2013. Obtuvo su licenciatura en Bentley University y un Master in Business Administration de SMU Cox School of Business.

No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Subtesorero.

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

Felix Brandon Maduro Bermúdez - ***Subsecretario***

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 15 de octubre de 1988
Domicilio Comercial: Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Betania, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: madurofb@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4206

Business Development Manager de Agencias Feduro, S.A. desde 2016. Obtuvo su licenciatura en Texas Christian University y un Master in Business Administration en Southern Methodist University

No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Subsecretario.

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

La señora García de Paredes de Maduro sobrevive a su esposo señor Lawrence Maduro Toledano (QDEP), quien fundó la empresa AGENCIAS FEDURO, S.A. el 9 de julio de 1954; actualmente es la presidenta de la Junta Directiva de Grupo Feduro, S.A. empresa tenedora. Realizó estudios en Mount Aloysius Junior College, en los Estados Unidos.

No tiene funciones administrativas dentro del Grupo.

Ejecutivos

El emisor no cuenta con Ejecutivos y Administradores.

Asesores

Asesores legales
El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

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

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

El emisor cuenta con la Asesoría de la firma de abogados:

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

Rivera, Bolivar y Castañedas

Ubicación: Edificio Torre Banco General, Pisos 9, Calle Aquilino de la Guardia
Teléfono: (507) 397-3000
E-Mail: jj.rivera@rbc.com.pa
Contacto: José Javier Rivera

Auditores

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

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

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

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

B. Compensación

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

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

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

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

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

LATINSOUTH REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. V°B° PRESIDENTE

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

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal

E. Propiedad Accionaria

Grupo Feduro, S. A. es propietaria 100% de las acciones emitidas y en circulación de El Emisor.

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

El emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos

IV. Accionistas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

El Emisor mantiene contratos de arrendamiento con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este informe, uno de los Garantes Prendarios es el único cliente del Emisor y en conjunto representa la totalidad de los ingresos del Emisor bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Dichos contratos cumplen con los términos y condiciones establecidos en la Sección III.G.2 del Prospecto Informativo incluyendo plazos mínimos de 10 años, cláusulas de aumento de cánones de arrendamiento anuales, cláusula de no salida y penalidades por cancelación anticipada entre otros.

B. Interés de Expertos y Asesores

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

II Parte:
Resumen Financiero

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

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

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	10,897	10,996	9,954	10,951
Margen Operativo*	83.8	83.9	83.5	85.9
Gastos Generales y Administrativos*	661	644	505	398
Acciones emitidas y en circulación*	144	144	144	144
Utilidad o Pérdida por Acción*	27.89	27.65	18.67	25.38
Depreciación y Amortización*	1,107	1,121	1,133	1,141
Utilidad Operativa*	9,129	9,231	8,316	9,412
Gastos Financieros*	3,785	3,926	4,738	4,542
Utilidad o Pérdida del Periodo*	4,016	3,981	2,688	3,655

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	9,148	7,848	5,376	5,469
Activos Totales*	79,440	80,199	79,569	81,790
Pasivo Circulante*	4,857	5,285	4,765	5,357
Deuda a Largo Plazo*	0	0	0	0

VºBº

VºBº TESORERO

Obligaciones en valores*, neto de gastos de emisión	57,044	61,578	66,165	70,612
Deuda Total*, neto de gastos de emisión	57,044	61,578	66,165	70,612
Pasivos Totales*	58,464	63,125	66,818	71,597
Acciones Preferidas*	2	2	2	2
Capital Pagado*	344	344	344	344
Utilidades Retenidas*	15,801	11,899	7,976	5,418
Patrimonio Total*	20,976	17,074	12,751	10,193
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	1.36	1.27	1.19	1.14
Total de Pasivos / Total de Activos	0.74	0.79	0.84	0.87
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	2.79	3.70	5.24	7.02
Deuda Total / Patrimonio	2.72	3.61	5.18	6.93
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	4,291	2,563	611	112
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.88	1.48	1.13	1.02
Utilidad Operativa / Gastos financieros	2.41	2.35	1.76	2.07
Utilidad Neta / Activos Totales	5.05%	4.96%	3.38%	4.47%
Utilidad Neta / Capital	11.60	11.50	7.77	10.62
Utilidad del Período / Patrimonio Total	0.19	0.23	0.21	0.36

B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

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

LANSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. V°B° TESORERO

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

III Parte:

Los Estados Financieros anuales auditados del emisor al 31 de diciembre de 2022, se adjuntan al presente informe como parte integral del mismo.

IV Parte:

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

No aplica

V Parte:

Se adjunta Certificación de Rendición de Cuenta Anual emitida por el Agente Fiduciario, también se adjunta los Estados Financieros auditados del Fideicomiso, LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. al 31 de diciembre de 2022, en cual constan los bienes que constituyen el patrimonio Fideicomitido.

VI Parte:

Se adjunta Calificación de Riesgo de la firma FITCH RATING.

VIII Parte:

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

Se adjunta Declaración Jurada requerida.

IX:
Divulgación

1. Una copia del informe anual 2022 será entregado a los tenedores de los bonos corporativos, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

2. La fecha de divulgación es 28 de marzo de 2023

Firma

Larry Eduardo Maduro García de Paredes
Representante legal

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

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

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores y Accionista
LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Latsons Realty Investment Company, S. A., (en adelante "la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables importantes y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Base de la opinión

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

Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la nota 6 a los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Asunto clave de la auditoría

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

© 2023 KPMG, una sociedad civil panameña y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Propiedades de inversión, neto
Véanse las Notas 3 (c), y 11 a los estados financieros

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto fue atendido en la auditoría
La Compañía es propietaria de diversas propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se consideran un asunto clave por ser el activo más importante que posee la Compañía. El monto total neto de propiedades de inversión es de B/.50,120 miles, los cuales representan el 63% del total de activos de la Compañía.	• Realizamos pruebas sustantivas de adiciones durante el año a través de muestras selectivas, incluyendo la inspección de documentos relevantes, como facturas y desembolsos de efectivo • Recalculamos la depreciación del año sobre propiedades de inversión; y • Inspeccionamos el cálculo del importe recuperable y evaluamos su razonabilidad.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

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

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de la Compañía a la que se refiere este informe, está conformado por Rolando Williams, Socio e Ileana Sunzin, Gerente Senior.

KPMG

Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2023

Rolando Williams G.
Socio
C.P.A. 0028-2007

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

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

Activos	**Nota**	**2022**	**2021**
Activos corrientes:			
Depósitos en bancos	7, 19	4,859	3,828
Fondos en fideicomiso	8, 19	2,402	2,393
Préstamos por cobrar a compañía afiliada		1,563	1,563
Cuentas por cobrar compañía afiliada		277	10
	6, 19	1,840	1,573
Gastos pagados por adelantado	9	47	54
Total de activos corrientes		9,148	7,848
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar compañía afiliada	6, 19	17,578	19,141
Propiedades de inversión, neto	11, 12	50,120	51,173
Alquileres por cobrar a futuro	6, 10, 19	2,556	1,999
Otros activos		38	38
Total de activos no corrientes		70,292	72,351
Total de activos		79,440	80,199
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11, 12, 19	4,804	4,745
Cuentas por pagar		29	79
Gastos acumulados e impuestos por pagar	13	24	461
Total de pasivos corrientes		4,857	5,285
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11, 12, 19	52,240	56,833
Impuesto sobre la renta diferido	18	1,367	1,007
Total de pasivos no corrientes		53,607	57,840
Total de pasivos		58,464	63,125
Patrimonio:			
Capital en acciones preferidas	14	2	2
Capital en acciones comunes	14	344	344
Aporte adicional de capital		4,829	4,829
Utilidades no distribuidas		15,801	11,899
Total de patrimonio		20,976	17,074
Total de pasivos y patrimonio		79,440	80,199

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

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

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos por alquiler	6, 11, 15	9,078	9,078
Gastos de operación:			
Depreciación y amortización	11	(1,107)	(1,121)
Otros	16	(661)	(644)
Utilidad en operaciones		7,310	7,313
Costos financieros, neto	12, 17	(1,966)	(2,008)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,344	5,305
Impuesto sobre la renta	18	(1,328)	(1,324)
Utilidad neta		4,016	3,981
Utilidad neta por acción común	14	27.89	27.65

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

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	Acciones preferidas	Acciones comunes	Aporte adicional de capital	Utilidades no distribuidas	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2021		2	344	4,429	7,976	12,751
Utilidad neta		0	0	0	3,981	3,981
Total de utilidades		0	0	0	3,981	3,981
Transacciones atribuibles al accionista						
Impuesto complementario		0	0	0	(58)	(58)
Aporte adicional de capital	14	0	0	400	0	400
Total de transacciones atribuibles al accionista		0	0	400	(58)	342
Saldo al 31 de diciembre de 2021		2	344	4,829	11,899	17,074
Saldo al 1 de enero de 2022		2	344	4,829	11,899	17,074
Utilidad neta		0	0	0	4,016	4,016
Total de utilidades		2	344	4,829	15,915	21,090
Transacciones atribuibles al accionista						
Impuesto complementario		0	0	0	(114)	(114)
Total de transacciones atribuibles al accionista		0	0	0	(114)	(114)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		2	344	4,829	15,801	20,976

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

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

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		4,016	3,981
Ajuste por			
Depreciación y amortización	11	1,107	1,121
Costos financieros, netos	17	1,966	2,008
Impuesto sobre la renta	18	1,328	1,324
Alquileres por cobrar a futuro	10, 15	(558)	(558)
		7,859	7,876
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por adelantado	9	7	238
Cuentas por pagar		(50)	54
Cuentas por cobrar compañía afiliada	6	0	(10)
Flujos procedentes de las actividades de operación		7,816	8,158
Intereses pagados		(3,664)	(3,793)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,404)	(483)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		2,748	3,882
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Fondo en fideicomiso		(9)	(10)
Préstamo por cobrar - compañía afiliada		1,563	1,562
Cuentas por cobrar a relacionadas		(267)	0
Intereses recibidos	17	1,851	1,938
Adquisición de propiedades de inversión	11	(54)	(283)
Efectivo neto provisto en actividades de inversión		3,084	3,207
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de bonos	12	(4,687)	(4,688)
Aporte adicional de capital		0	400
Impuesto complementario		(114)	(58)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(4,801)	(4,346)
Aumento neto de efectivo		1,031	2,743
Efectivo al inicio del año		3,828	1,085
Efectivo al final del año	7	4,859	3,828

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

(1) Información general

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. Sus oficinas están 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.

Escisión de activos, pasivos y patrimonio

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

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

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 28 de marzo de 2023.

(b) Base de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

i. Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que han representado un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado al 31 de diciembre de 2022, se incluye en:

- Nota 11 de reconocimiento y medición de propiedades de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

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

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

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

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

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

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

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

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

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

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

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

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

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

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

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

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

- hechos contingentes que cambian el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

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

iii. Baja en cuentas

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

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.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ante la suspensión de la publicación de tasas interbancarias ofrecidas (IBOR)
En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) finalizó la Fase 1 de la Reforma del IBOR y emitió el documento Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ("la Reforma"), que contiene modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Por su parte, en agosto de 2020, el IASB publicó la Fase 2 del proyecto de enmiendas de la Reforma IBOR la cual tiene fecha efectiva de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. La segunda fase del proyecto abordó aclaraciones, exenciones e incluyó nuevos requerimientos y dispensas temporales en la NIIF 9, NIIF 7 y NIIF 16.

Las Fases 1 y 2 de la Reforma IBOR son aplicables en la medida en que la Compañía identifique incertidumbres en la medición de sus instrumentos financieros al hacer la transición a la nueva tasa de referencia. Al 31 de diciembre de 2022, éstas no han sido adoptadas por la Compañía debido a que no se han identificado tales incertidumbres.

La Compañía realizó una evaluación de los posibles impactos en la remedición de sus pasivos financieros y no identificó impactos materiales que pudieran afectar los resultados financieros.

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

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

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

- Los activos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcciones en proceso
Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción que son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al 31 de diciembre de 2021, 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:

	Vida útil
Inmuebles y mejoras	50 años

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) *Ingresos de actividades ordinarias*

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.

Alquileres por cobrar a futuro:

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados, aún no cobrados, durante la vigencia del contrato que, de acuerdo con la NIIF16 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(i) *Costos financieros, netos*

Los costos financieros, netos de la Compañía incluyen gastos e ingresos por intereses.

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

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

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

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

Ingresos por intereses:

Corresponden a los intereses calculados usando el método de intereses efectivo que constituye dentro de sus actividades ordinarias considerando que dicho interés se origina en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía. Estos ingresos por intereses corresponden a los intereses devengados sobre los préstamos por cobrar a compañía afiliada y son reconocidos en el estado de resultados a medida que los mismos son devengados.

Los ingresos por intereses incluyen los intereses ganados en cuentas de ahorro y son reconocidos en el estado de resultados a medida que los mismos son devengados.

(j) 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.

(4) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF) e interpretaciones no adoptadas
Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

(a) Clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)
Las enmiendas, tal como se emitieron en 2020, tienen como objetivo aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, y se aplican a los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir de 1 de enero de 2023. Sin embargo, el IASB ha propuesto posteriormente modificaciones adicionales a la NIC 1 y el aplazamiento de la fecha de vigencia de las enmiendas de 2020 a no antes del 1 de enero de 2024. Debido a estos desarrollos en curso, la Compañía no puede determinar el impacto de estas modificaciones a los estados financieros en el periodo de aplicación inicial. La Compañía sigue de cerca los acontecimientos relacionados con este cambio.

(b) Reforma de las tasas de interés de referencia
En marzo de 2021, la Autoridad de Conducta Financiera (FCA, por sus siglas en inglés), como regulador del ICE (el administrador autorizado de LIBOR), anunció que después del 31 de diciembre de 2022, la configuración de LIBOR para dólares estadounidenses para una semana y dos meses dejarán de proporcionarse o ya no serán representativas. Las configuraciones restantes en dólares estadounidenses dejarán de proporcionarse o ya no serán representativas después del 30 de junio de 2023.

Se está llevando a cabo una reforma fundamental de los principales índices de referencia de las tasas de interés a nivel mundial, que reemplaza algunas tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) con tasas alternativas casi libres de riesgo (denominadas "IBOR reforma'). La Compañía tiene una exposición significativa a la tasa LIBOR en sus instrumentos financieros, los cuales están siendo reformados como parte de estas iniciativas de mercado.

Los principales riesgos a los que ha estado expuesto la Compañía como consecuencia de la reforma del IBOR son los operativos. Por ejemplo, la renegociación de los acuerdos de bonos mediante negociación bilateral con cada tenedor por medio del Agente Fiduciario y Agente de Pago, actualización de términos contractuales en clientes corporativos y de consumo, actualización de sistemas que utilizan curvas IBOR y revisión de controles operativos relacionados con la reforma y los riesgos regulatorios. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

Para los contratos indexados a un IBOR que vencen después del cese esperado de la tasa de IBOR, la Compañía ha establecido políticas para modificar los términos contractuales. Estas enmiendas incluyen la adición de cláusulas en los contratos que determinen la tasa o mecanismo de cálculo aplicable una vez que la tasa IBOR de referencia no sea publicada (cláusulas "fallback", según término de la industria en inglés) o el reemplazo de la tasa IBOR con una tasa de referencia alternativa.

La Compañía ha estado aplicando una política para gestionar que los todos los instrumentos financieros sobre los que se ha determinado tasas de interés con referencia a IBOR, se modifiquen de manera uniforme.

(c) Otras normas

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

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8).
- Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12).

(5) 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.

(6) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

	2022	2021
Préstamo por cobrar a compañía afiliada (a)	19,141	20,704
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	277	10
Alquiler por cobrar a futuro (b)	2,556	1,999
Ingresos por alquiler (b)	9,078	9,078
Ingresos por intereses sobre préstamo de afiliada (a)	1,819	1,918
Gastos- servicios administrativos	18	18

(a) Corresponde a préstamo por cobrar para capital de trabajo otorgado a Agencias Feduro, S. A. por un monto inicial de B/.25,000, con plazo a 10 años y genera un interés de 9.40% (2021: 8.50%). La amortización es calculada sobre base de 15 años, a pagar en 40 pagos trimestrales. El monto de interés generado al 31 de diciembre de 2022 es por B/.1,819 (2021: B/.1,918).

(b) Los ingresos por alquiler corresponden a bien arrendado a Agencia Feduro, S. A. con vencimiento el 1 de junio de 2028, con pago mensual de B/.757. Este contrato también genera el reconocimiento de alquileres por cobrar a futuro que corresponden a incrementos pactados aun no cobrados el cual se reconoce desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(7) Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos están compuestos de la siguiente manera:

	2022	2021
Depósito a la vista	66	167
Depósitos a la vista - Fideicomiso (FID-3184) (a)	4,793	3,661
	4,859	3,828

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

Estos flujos son depositados en una cuenta denominada de Concentración, en el banco Banistmo para cubrir y garantizar el pago trimestral de la amortización de los Bonos Corporativos, intereses y los gastos de operación requeridos por el emisor. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de esta cuenta asciende a B/.4,793 (2021: B/.3,661).

(8) Fondos en fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso estableció la obligación de la Compañía de transferir al Fideicomiso #3184 una suma equivalente a la cobertura del servicio de la deuda para un trimestre, la cual se encuentra depositada en una cuenta denominada Cuenta de Reserva de Servicio de la Deuda en Banistmo. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los fondos restringidos asciende a B/.2,402 (2021: B/.2,393).

(9) Gastos pagados por adelantado

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

	2022	2021
Gastos legales – Inscripción de mejoras	30	35
Anualidades – Agente Fiduciario y Agente de Pago	15	12
Anticipos – Honorarios profesionales	2	7
	47	54

(10) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo con los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido para el 31 de diciembre de 2022, en el estado de situación financiera un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.2,556 (2021: B/.1,999). Al 31 de diciembre los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo, en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

Período	2022	2021
Hasta un año	9,078	9,078
Entre dos y cinco años	36,311	36,311
Más de cinco años	3,782	12,860
	49,171	58,249

(11) Propiedades de inversión, neto

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	Total
Costo:			
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	10,122	53,388	63,510
Adiciones	283	0	283
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,405	53,388	63,793
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	10,405	53,388	63,793
Adiciones	54	0	54
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,459	53,388	63,847
Depreciación y amortización acumuladas:			
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	0	11,499	11,499
Gasto	0	1,121	1,121
Saldo al 31 de diciembre de 2021	0	12,620	12,620
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	0	12,620	12,620
Gasto	0	1,107	1,107
Saldo al 31 de diciembre de 2022	0	13,727	13,727
Al 31 de diciembre de 2021	10,405	40,768	51,173
Al 31 de diciembre de 2022	10,459	39,661	50,120

Al 31 de diciembre de 2022, los activos con un valor en libros de B/.50,120 (2021: B/.51,173) garantizan bonos por pagar (ver nota 12).

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión es por B/.87,775, se clasificó como un valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valoración generalmente aceptadas. Al 31 de diciembre de 2022, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.9,078 (2021: B/.9,078).

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

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

Técnica de valuación	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable
Flujo de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.	• Tasa de descuento ajustadas 7.16% (2021: 5.82%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) así: • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor)

(12) Bonos por pagar, neto

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

El vencimiento de la serie A de los bonos será a diez (10) años a partir de la fecha de liquidación de los bonos, 20 de marzo de 2029. La tasa de interés para la serie A será fija de 6.50% durante los primeros cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación y, a partir del quinto (5to) aniversario en adelante, variable de Libor tres (3) meses más 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00%.

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

Al 31 de diciembre de 2022, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2022	2021
Bonos – Serie A	20 de marzo de 2029	8.52789%	62,110	66,797
Menos:				
Amortización			(4,687)	(4,687)
			57,423	62,110
Menos:				
Costos de emisión de bonos, diferido			(590)	(684)
			56,833	61,426
Costos de emisión de bonos corriente, diferido			(94)	(94)
Intereses por pagar			211	152
Bonos por pagar – porción corriente			4,687	4,687
			4,804	4,745
Costos de emisión de bonos no corriente, diferido			(496)	(590)
Bonos por pagar – porción no corriente			52,736	57,423
			52,240	56,833
Total bonos por pagar			57,044	61,578

Bonos Corporativos Serie A

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

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

Calificación Fitch Ratings

El 17 de febrero de 2022, Fitch Ratings afirmó la calificación en escala nacional de largo plazo de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación de "A-(pan)" para el programa de bonos sénior garantizados por B/.75,000 (serie única).

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

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

i. Derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituidas sobre ciertos bienes inmuebles del emisor. Al 31 de diciembre de 2022, el valor en libros de las fincas en garantía asciende a B/.50,120 (2021: B/.51,173).

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

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

iv. La obligación de (i) cesión irrevocable e incondicional la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles hipotecados, y (ii) ceder de manera condicional los contratos de arrendamiento.

v. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los ingresos provenientes de los intereses devengados y pagos de capital de las cuentas por cobrar relacionadas.

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

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

Se autorizó modificar la tasa de interés anual fija de los bonos a fin de reducir la tasa de interés en un 1.00%, hasta cumplir los primeros cinco (5) años del bono, válido, a partir del 16 de marzo de 2021 y a partir del (5to) aniversario en adelante, variable de libor tres (3) meses más 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00%.

Adicional se modificó la cláusula descrita en el Prospecto Informativo Sección III.11 de Redención Anticipada, para no permitir al emisor poder redimir anticipadamente los bonos hasta el quinto (5to) aniversario desde la fecha de liquidación. A partir del quinto año 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.

Modificación de términos y condiciones de los bonos corporativos
El 20 de enero de 2022, la Compañía efectuó comunicado público de hecho de importancia ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá, respecto a su plan 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.

Que mediante la Resolución No.SMV-88-22 y No.SMV-89-22, del 20 de marzo de 2022 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó a la Compañía, el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos antes detallados

Términos y condiciones

Tasa, Cómputo y Pago de Interés
Términos y Condiciones Actuales
Los Bonos devengarán una Tasa de Interés fija de 5.50% durante los primeros (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 fecha efectiva de la modificación de la tasa fue a partir del 16 de marzo del 2021.

Términos y Condiciones Modificados
Los Bonos devengarán una Tasa de Interés fija de 5.50% durante los primeros tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, del cuarto al sexto año, contado a partir de la Fecha de Liquidación, una tasa variable de Libor tres (3) meses más 4.00%, del séptimo al octavo año, contado a partir de la Fecha de Liquidación, una tasa variable de Libor tres (3) meses más 3.875% y del noveno año en adelante, contado a partir de la Fecha de Liquidación, una Tasa Libor de tres (3) meses más 3.75%, revisable trimestralmente.

La fecha efectiva de la modificación de la tasa sería a partir del próximo período de intereses que se inicia el 16 de marzo del 2022.

Tasa de Sucesión de Libor Total
Si antes de la finalización de cualquier período de interés con tasa variable basada en Libor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y, en el momento en que se estime conveniente, le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados que tengan tasa variable basada en Libor, con copia al Fiduciario, que ha ocurrido cualquiera de los siguientes eventos:

i. El administrador de Libor, el supervisor del administrador de Libor o una autoridad gubernamental o regulatoria que tenga jurisdicción sobre el Emisor haya hecho una declaración pública en la que indique una fecha específica a partir de la cual Libor dejará de estar disponible, dejará de ser publicada o dejará de ser utilizada para determinar las tasas de interés de facilidades de crédito;

ii. Ha habido una declaración pública del administrador de Libor o del supervisor del administrador de Libor mediante la cual se establece que las cotizaciones de Libor han dejado o dejarán de proporcionarse de forma permanente o indefinida;

iii. Ha habido una declaración pública del administrador de Libor o del supervisor del administrador de Libor mediante la cual se establece que las cotizaciones de Libor que están disponibles ya no son representativas.

iv. Emisiones de títulos valores, o similares, en Dólares de los Estados Unidos de América, en dicho momento y en términos generales, contienen (como resultado de una enmienda o como fueron originalmente contratadas) una tasa de interés de referencia que reemplaza en su uso a Libor, o;

v. No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de la Tasa Libor para el próximo Periodo de Interés;

Durante el próximo Periodo de Interés (el "Período de Interés de Transición"), se seguirá aplicando como tasa de referencia la Tasa Libor utilizada para el Periodo de Interés inmediatamente anterior y durante los primeros sesenta (60) días calendario de dicho Período de Interés de Transición, el Emisor y la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, deberán acordar de buena fe, una tasa de interés base o de referencia que reemplace la Tasa Libor (la "Tasa de Sucesión de Libor") y, de ser necesario, un margen de referencia que compense la diferencia entre la Tasa de Sucesión de Libor y la Tasa Libor (el "Margen de Referencia" y, lo que resulte de la sumatoria de la Tasa de Sucesión Libor con el Margen de Referencia será la "Tasa de Sucesión de Libor Total".

Este término aplicará inclusive si no hubiere un Margen de Referencia), así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés, todo lo cual podrá obtenerse a través del servicio de información financiera de Bloomberg, Reuters o cualquier otra página de información financiera de uso común en el mercado, a elección del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Redención anticipada

Términos y Condiciones Actuales
Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, de manera prorrata, sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante los primeros cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, los Bonos no podrán ser redimidos y (ii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.

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

- Con fondos provenientes de la venta de Bienes Inmuebles.
- Con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.

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

Términos y Condiciones Modificados
Salvo que la Ultra Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos autorice lo contrario, durante la vigencia de la Emisión el Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos.

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

(13) Gastos acumulados e impuestos por pagar

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

	2022	2021
Provisión para gastos	0	1
Provisión para impuesto sobre la renta, neto	24	460
	24	461

(14) Patrimonio

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

Acciones preferidas	21 acciones
Acciones comunes	144 acciones

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

El 10 de julio de 2021, Mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Grupo Feduro, S. A. se autoriza un aporte adicional a capital por cuatrocientos mil balboas (B/.400) por parte del accionista único de la sociedad, Grupo Feduro, S. A. el 28 de septiembre de 2021 se materializó la capitalización con el fin de reforzar el patrimonio y aportar liquidez a la Sociedad para llevar a cabo la compra de bienes inmuebles.

(15) Ingresos por alquiler

A continuación, se detalla y explica la variación en los ingresos por alquiler con respecto al ejercicio anterior:

	2022	2021
Ingresos por alquiler	8,520	8,520
Alquiler a futuro	558	558
	9,078	9,078

(16) Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2022	2021
Impuestos de inmuebles	259	304
Seguros	208	117
Servicios externos	93	103
Impuesto de aviso de operación	60	60
Gastos legales - Inscripción de mejoras	11	19
Servicios administrativos	18	18
Impuesto municipal	9	9
Otros menores	3	14
Total de otros gastos	661	644

(17) Costos financieros, neto

Los costos financieros netos, se detallan a continuación:

	2022	2021
Intereses generados en préstamos por cobrar (nota 6)	(1,819)	(1,918)
Intereses ganados en cuentas de ahorro	(32)	(20)
Gastos de emisión	94	94
Anualidades de los agentes y SMV	96	53
Intereses de bonos corporativo	3,627	3,799
Total de costos financieros, neto	1,966	2,008

(18) 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 2022, según regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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:

	2022	2021
Corriente	968	944
Diferido	360	380
Impuesto sobre la renta	1,328	1,324

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:

	%	2022	%	2021
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,344		5,305
Impuesto sobre la renta aplicando la tasa impositiva local de la Compañía	25	1,336	25	1,326
Efecto impositivo de:				
Ingresos exentos y no gravables	(3)	(147)	(3)	(141)
Depreciación acelerada	(4)	(221)	(4)	(241)
Efecto de impuesto sobre la renta corriente	18	968	18	944
Efecto de impuesto sobre la renta diferido	7	360	7	380
Total de impuesto sobre la renta	25	1,328	25	1,324

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.

		2022	
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de diciembre**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(500)	(139)	(639)
Depreciación acelerada	(507)	(221)	(728)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(1,007)	(360)	(1,367)

		2021	
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de diciembre**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(361)	(139)	(500)
Depreciación acelerada	(266)	(241)	(507)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(627)	(380)	(1,007)

(19) 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.

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.

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:

	2022 Valor en libros			Valor razonable	
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Depósito en bancos	4,859	0	4,859	0	0
Fondos en fideicomiso	2,402	0	2,402	0	0
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	277	0	277	0	0
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	19,141	0	19,141	0	19,800
Alquileres por cobrar a futuro	2,556	0	2,556	0	0
	29,235	0	29,235	0	19,800
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar	0	57,044	57,044	58,042	0

	2021 Valor en libros			Valor razonable	
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Depósito en bancos	3,828	0	3,828	0	0
Fondos en fideicomiso	2,393	0	2,393	0	0
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	10	0	10	0	0
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	20,704	0	20,704	0	22,139
Alquileres por cobrar a futuro	1,999	0	1,999	0	0
	28,934	0	28,934	0	22,139
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar	0	61,578	61,578	64,415	0

(b) Medición de los valores razonables

El siguiente cuadro muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable. El efectivo, cuentas por cobrar a corto plazo y cuentas por pagar no están incluidos en la tabla a continuación. Su importe en libro es una aproximación al valor razonable dada su naturaleza a corto plazo.

Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas
Préstamos por cobrar	Flujos de efectivo descontados	Tasa de interés de instrumentos similares
Préstamos por pagar	Flujos de efectivo descontados	Tasa de interés.

(20) 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.

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 2022 y 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.

	2022	2021
Depósitos en banco	4,859	3,828
Fondos de fideicomiso	2,402	2,393
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	277	10
Alquileres por cobrar a futuro	2,556	1,999
Préstamo por cobrar a compañía afiliada	19,141	20,704
	29,235	28,934

iii. Riesgo de liquidez

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

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

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

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de diciembre de 2022	**Valor en libros**	**Total**	**2 meses o menos**	**2 a 12 meses**	**1 a 2 años**	**2 a 5 años**	**Más que 5 años**
Activos financieros no derivados							
Depósitos en bancos	4,859	4,859	4,859	0	0	0	0
Fondos de fideicomiso	2,402	2,402	0	2,402	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliada	277	277	0	277	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	19,141	34,610	853	2,579	3,865	12,000	15,313
Alquileres por cobrar a futuro	2,556	2,556	0	0	209	2,332	15
	29,235	44,704	5,712	5,258	4,074	14,332	15,328
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	(57,044)	(80,152)	(2,360)	(7,267)	(9,037)	(22,907)	(38,581)
Cuenta por pagar	(29)	(29)	(29)	0	0	0	0
	(57,073)	(80,181)	(2,389)	(7,267)	(9,037)	(22,907	(38,581)

		Flujos de efectivo contractuales					
31 de diciembre de 2021	**Valor en libros**	**Total**	**2 meses o menos**	**2 a 12 meses**	**1 a 2 años**	**2 a 5 años**	**Más que 5 años**
Activos financieros no derivados							
Depósitos en bancos	3,828	3,828	3,828	0	0	0	0
Fondos de fideicomiso	2,393	2,393	0	2,393	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliada	10	10	0	10	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	20,704	34,839	841	2,544	3,433	16,542	11,479
Alquileres por cobrar a futuro	1,999	1,999	0	0	0	1,999	0
	28,934	43,069	4,669	4,947	3,433	18,541	11,479
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	(61,578)	(81,805)	(2,045)	(5,569)	(7,663)	(22,971)	(43,557)
Cuenta por pagar	(79)	(79)	(79)	0	0	0	0
	61,657	(81,884)	(2,124)	(5,569)	(7,663)	(22,971)	(45,557)

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

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

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

	2022	2021
Pasivos financieros	57,073	61,657

Administración de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia y los riesgos derivados de la Reforma
A nivel mundial se están llevando a cabo cambios fundamentales en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. Debido a la naturaleza de su negocio. Sin embargo, la Compañía cuenta con exposiciones IBOR (USD Libor únicamente) en sus instrumentos financieros, los cuales serán reformados o reemplazados.

El Comité de Tasas de Referencia Alternativas (ARRC, por sus siglas en inglés) fue establecido por la Reserva Federal de los Estados Unidos, para asegurar la exitosa transición de la tasa USD LIBOR a una tasa de interés alternativa. El ARRC está compuesto por entidades del sector privado –que participan en los mercados afectados por la USD LIBOR– y por otras entidades gubernamentales, incluyendo reguladores del sector financiero en los Estados Unidos. En mayo de 2021, el ARRC estipuló que la tasa USD LIBOR se continuará publicando hasta el 30 de junio de 2023 y estableció esta como fecha límite para culminar la modificación de los contratos que deben incluir el lenguaje de transición hacia la nueva tasa de referencia, que inicialmente se había establecido para finales de 2021.

Los principales riesgos a los que la Compañía está expuesto/a como consecuencia de la reforma IBOR son operativos. Tales riesgos operativos incluyen la actualización de términos contractuales y revisión de controles operativos relacionados con la Reforma. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

A continuación, se presenta el monto total de los contratos no reformados que la Compañía tiene indexados a la tasa LIBOR.

	USD LIBOR	
	2022	2021
Bonos por pagar	57,044	61,578

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. Al 31 de diciembre de 2022, la tasa utilizada es variable, ya que durante el año se modificó este instrumento financiero manteniéndolo con tasa de interés variable por lo que no se presenta aumenta o disminución en el análisis de sensibilidad (2021: B/.621). 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.

	2022 Resultado del año		2021 Resultado del año	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Promedio del año	574	(574)	621	(621)

v. Administración de capital
La política de la Compañía es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total.

La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

(21) Compromisos y contingencias

a) Proceso ordinario interpuesto por la Compañía contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia.
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".

El 20 de enero de 2020, la Compañía, interpuso demanda mediante proceso ordinario declarativo de mayor cuantía, contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia.

El 18 de noviembre de 2020, la Compañía presentó una corrección de la demanda presentada el 20 de enero de 2020 en contra de Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia, la cual fue admitida mediante resolución del 3 de diciembre de 2020.

El 5 de mayo de 2022, mediante Auto 523, el Juzgado Primero Civil de Coclé ordenó la práctica de pruebas. En adición a las pruebas documentales que reposan en el expediente se ordenó la práctica de un número importante de pruebas testimoniales las cuales fueron llevadas a cabo algunas en Penonomé, pero principalmente en Aguadulce.

El 10 de agosto de 2022, la Compañía presentó los alegatos de conclusión a cargo de los abogados, haciendo un resumen de todo lo acontecido en el proceso, lo probado, las normas que sirven de sustento y reiterando que se accedieran a pretensiones probadas. Los demandados no presentaron alegato de conclusión.

En el mes de enero de 2023, los demandados presentaron una excepción, indicando que las pretensiones solicitadas ya habían sido resueltas como cosa juzgada. Las mismas fueron recibidas por instancias por parte del Tribunal. Está en proceso de decidir sobre su admisión, la cual se espera que debe ser negada ya que, una vez presentados los alegatos finales, el expediente entra en etapa de resolver y no pueden ser presentados más documentos o escritos.

b) *Acción de Reivindicatoria de Dominio promovida por Pacifico Tapia Robles vs Latsons Realty Investment Company, S. A., Agencias Feduro S. A. y Banistmo Investment Corporation, S. A.*
El 23 de septiembre de 2021, el señor Pacífico Tapia Robles presentó una Acción Reinvindicativa de Dominio en contra de Latsons Realty Investment Company, S. A., Agencias Feduro S. A. y Banistmo Investment Corporation, S. A. El demandante sostiene que los demandados se han apoderado de un globo de terreno de su finca #6697. Mediante Auto N° 1313 del 21 de octubre de 2021 el Juzgado Primero Civil de Coclé admitió la demanda. Se solicitó la corrección de la demanda y a la fecha, el Tribunal no se ha pronunciado de la solicitud de corrección.

c) *Querella Penal presentada por Pacifico Tapia Robles contra Latsons Realty Investment Company, S. A., Agencias Feduro S. A. y Banistmo Investment, S. A.*

El 9 de septiembre de 2021, el señor Pacífico Tapia Robles presentó una querella penal en contra de la Compañía, indicando que las compañías cometieron delitos de falsedad de documento público, utilización de documento falso, delito financiero y delito de usurpación. Actualmente, la Fiscalía se encuentra evaluando los descargos y pruebas presentadas para determinar si corresponden a acciones de índole penal.

El 21 de marzo de 2022, se celebró audiencia solicitada por la Fiscalía de Penonomé para determinar si tenían o no, la jurisdicción para conocer de la querella. La Fiscal indicó que el querellante manifestó que los actos iniciaron con una supuesta falsedad de una escritura pública de una notaría de circuito de Panamá, por lo tanto, a su criterio en la circunscripción territorial de Panamá, la que tenía competencia para realizar las investigaciones. Luego de las consideraciones del caso, la Juez de Garantía de Coclé, ordenó remitir la carpetilla que contiene la querella a la fiscalía en Panamá, declinando así la competencia. Con fecha 18 de enero de 2023 la Fiscalía de Delitos contra la Fe Pública ubicada en Panamá, emitió un auto mediante el cual está dando impulso a la etapa de investigación, por lo cual solicitó a Banistmo una serie de documentos requeridos por los querellantes al presentar su querella. El 2 de enero de 2023, estos fueron remitidos por Banistmo Investment Corporation.

d) Querella Penal presentada por Pacífico Tapia Robles contra Latson Realty Investment Company, S. A. y Banistmo Investment, S. A.

En enero de 2022, Pacífico Tapia Robles interpuso una querella ante la Fiscalía de Atención Primaria de Coclé contra Latsons y Banistmo, en donde señala que ambas empresas han tenido las siguientes conductas penales: (a) delito contra la fe, (b) falsedad de documentos, (c) utilización de documentos falsos, (d) contra el patrimonio económico, y (e) usurpación. Cabe señalar que a Banistmo Investment le atribuye su participación como cómplice primario de las conductas que, según el querellante, desplegó Latsons. El 15 de noviembre de 2022 Latsons acudió a notificarse de la querella, procediendo a contestar la querella en febrero de 2023 y a evidenciar la existencia de procesos civiles en curso, presentados por ambas partes involucradas en esta controversia. En cuanto a la cuantía de la acción civil, el querellante solicita la suma de B/.15,000,000 (quince millones de balboas), haciendo mención del Proceso Ordinario de Mayor Cuantía que instruye el Juzgado 1, Civil de Penonomé, presentado el 2 de febrero de 2020.

A la fecha del estado financiero, considerando los argumentos y gestión con el asesor legal, no espera un resultado desfavorable.

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

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

		Patrimonio		
	Bonos por pagar	**Impuesto complementario**	**Aporte adicional de capital**	**Total**
1 de enero de 2022	61,578	(251)	4,829	66,156
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:				
Pago de bonos por pagar	(4,687)	0	0	(4,687)
Impuesto complementario	0	(114)	0	(114)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(4,687)	(114)	0	(4,801)
Otros cambios				
Relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	3,723	0	0	3,723
Intereses pagados	(3,664)	0	0	(3,664)
Otros cambios relacionados con pasivos	94	0	0	94
Total de otros cambios	153	0	0	153
Al 31 de diciembre de 2022	57,044	(365)	4,829	61,508

		Patrimonio		
	Bonos por pagar	**Impuesto complementario**	**Aporte adicional de capital**	**Total**
1 de enero de 2021	66,165	(193)	4,429	70,401
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:				
Aporte adicional de capital	0	0	400	400
Pago de bonos por pagar	(4,688)	0	0	(4,688)
Impuesto complementario	0	(58)	0	(58)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(4,688)	(58)	400	(4,346)
Otros cambios				
Relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	3,799	0	0	3,799
Intereses pagados	(3,793)	0	0	(3,793)
Otros cambios relacionados con pasivos	94	0	0	94
Total de otros cambios	101	0	0	101
Al 31 de diciembre de 2021	61,578	(251)	4,829	66,156

(23) Eventos subsecuentes

El 15 de febrero de 2023, Fitch Ratings afirmó la calificación en escala nacional de largo plazo de la compañía en "A-(pan)", con Perspectiva Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación de "A-(pan)" para el programa de bonos sénior garantizados por B/.75,000 (serie única).

Banistmo

Señores
LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.
Edificio Feduro, Local No. 36
Avenida Ricardo J. Alfaro y Miguel Brostella
Ciudad de Panamá

Atención: Sr. Gil Moreno

23 Marzo 2023

Banistmo Investment Corporation/Fideicomiso N° 3184

Estimados Señores:

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A. sociedad organizada de conformidad a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria N° 393 de 26 de octubre de 1993 en carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía fechado 13 de marzo de 2019 celebrado entre LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A., en calidad de Fideicomitente y Emisor, BANCO GENERAL S.A. en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos y BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., en calidad de Fiduciario y en cumplimiento a su obligación de rendir cuenta de su gestión manifiesta que:

1. Los Bienes Fideicomitidos han sido empleados de conformidad con las instrucciones, términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

2. Los Bienes Fideicomitidos otorgados al Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, se detallan a continuación:

Bienes otorgados:

a. La suma de US$2,000.00 que ha sido entregada al Fiduciario a razón de US$1,000.00 por la apertura de la Cuenta de Concentración y US$1,000.00 por la apertura de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda,
b. Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre los Bienes Hipotecados que incluirán, pero no se limitara a incluir, el derecho sobre todos los ingresos del Emisor derivados de los Bienes Hipotecados o de su ejecución o venta,
c. Los derechos dimanantes del Contrato de Prenda sobre los Bienes Pignorados;
d. Los derechos dimanantes de las pólizas de seguros y/o fianzas y aquellas pólizas de seguros que aseguren determinados bienes de los Fideicomitentes, incluyendo los Bienes Hipotecados, los Créditos y Derechos Cedidos, y los Pagos de Seguros (copias de las pólizas existentes con sus respectivos endosos, en forma aceptable para el Fiduciario, se entregarán al Fiduciario), así como todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos;
e. Los derechos y obligaciones derivados de los documentos cedidos condicionalmente mediante el Contrato de Cesión.
f. Los Créditos y Derechos Cedidos del Emisor previstos en el Contrato de Cesión.
g. Los Créditos y Derechos Cedibles que, de tiempo en tiempo, se transfieran al Fiduciario o se depositen en las Cuenta Fiduciarias;
h. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en las Cuentas Fiduciarias;

i. Los dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, réditos, indemnizaciones o cualquier otro concepto, incluyendo los dineros que se obtengan de la ejecución del Contrato de Hipoteca en caso de que el Fiduciario proceda a ejecutar las hipotecas constituidas sobre dichos bienes, de la ejecución de las cesiones del Contrato de Cesión o de la ejecución de la prenda mercantil constituida conforme al Contrato de Prenda, de conformidad con los términos de este Instrumento de Fideicomiso por razón de la venta, canje, traspaso, disposición, uso, cobro o cualquiera otra razón; y

j. Cualesquiera otros bienes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso de conformidad con sus términos, con la aceptación del Fiduciario.

Los Fideicomitentes declaran bajo juramento, en relación únicamente a las obligaciones que asume cada uno de ellos, que los Bienes Fiduciarios tienen y tendrán un origen lícito y en especial no provienen ni provendrán de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni armas.

3.- Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, dicha cuenta generó la suma de USD29,473.07 en concepto de intereses.

4.- Situación Económica
Adjunto encontrará Los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron entregados el 08 de marzo de 2023.

5. Hechos Relevantes:

- Se mantiene Proceso Ordinario promovido por LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A., contra PACÍFICO TAPIA SAYAS, CARLOS VICENTE TAPIA SAYAS, y RUTH ENELDA SAYAS TAPIA.
- Se mantiene Proceso Ordinario promovido por PACÍFICO TAPIA ROBLES contra LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, AGENCIAS FEDURO, S.A. y BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.

6. Situación Administrativa:

Depósito en Banco/Cuenta de Ahorro No. ***6696	$4,793,048.91
Depósito en Banco/Cuenta de Ahorro No. ***6704	$2,402,435.48

Esta rendición de cuenta se considerará correcta si dentro de los 10 días siguientes a la fecha de su emisión, no se nos informa lo contrario.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de Marzo de 2023.

Dayra Santana
Negocios Fiduciarios y Agencias

c.c Banco General (en Calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos)

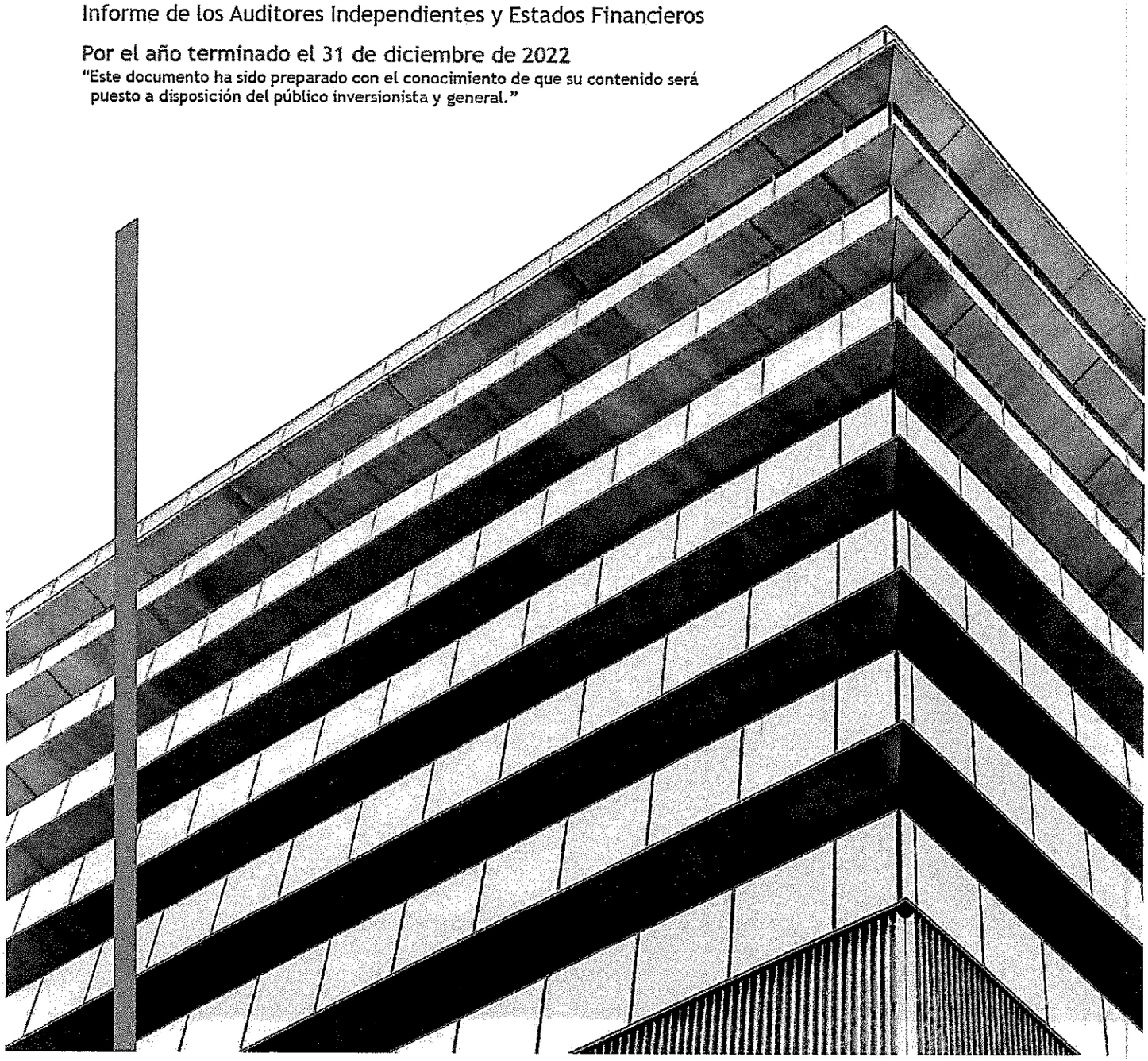
Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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



Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio del fideicomiso y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores
Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Otro Asunto

Los estados financieros de Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedades sobre los estados financieros, con fecha de 23 de febrero de 2022.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores
Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

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

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

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

- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

4 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá.

Carlos Pinto A.
Socio de Auditoría
C.P.A. 0025-2018

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Activos:			
Depósitos en bancos	4	7,195,484	6,053,397
Total de activos		7,195,484	6,053,397
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		7,123,030	6,009,555
Resultados acumulados		72,454	43,842
Total del patrimonio		7,195,484	6,053,397

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en banco	29,473	20,496
Total de ingresos por intereses	29,473	20,496
Gastos generales y administrativos:		
Impuestos de ITBMS	56	115
Gastos bancarios	805	1,647
Total de gastos	861	1,762
Excedente de ingresos sobre gastos	28,612	18,734

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Aportes de fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio del fideicomiso
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,041,379	25,108	3,066,487
Aportes recibidos	11,999,285	-	11,999,285
Retiros de aportes	(9,031,109)	-	(9,031,109)
Excedente de ingresos sobre gastos	-	18,734	18,734
Saldo al 31 de diciembre de 2021	6,009,555	43,842	6,053,397
Aportes recibidos	11,901,811	-	11,901,811
Retiros de aportes	(10,788,336)	-	(10,788,336)
Excedente de ingresos sobre gastos	-	28,612	28,612
Saldo al 31 de diciembre de 2022	7,123,030	72,454	7,195,484

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Latsons Realty Investment Company, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

		2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		28,612	18,734
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(29,473)	(20,496)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		29,473	20,496
Flujos de efectivo provisto por las actividades de operación		28,612	18,734
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes del fideicomitente		11,901,811	11,999,285
Retiros del fideicomitente		(10,788,336)	(9,031,109)
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		1,113,475	2,968,176
Aumento neto de efectivo		1,142,087	2,986,910
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		6,053,397	3,066,487
Efectivo al final del año	4	7,195,484	6,053,397

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

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

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

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

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No.43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

El Fideicomiso es administrado por orden del Fideicomitente y se registra y controla separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados. Los gastos administrativos son asumidos por el Fideicomitente de forma directa y no se apropia del patrimonio del Fideicomiso.

1.1 Propósito General del Fideicomiso

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

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

- El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos y debidamente soportados o aquellos que en el futuro incurra el Fiduciario, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, y las demás partes garantizadas, y sus respectivos asesores, en virtud de los documentos de los bonos garantizados con el fin de conservar, mantener, defender, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, honorarios y gastos razonables de abogados, gastos notariales y de registro.

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

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

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

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 3 de marzo de 2023.

2. Base de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

3.1 Activos financieros

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.2 Derecho sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Derecho sobre pólizas y fianzas

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguros.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.5 Aportes recibidos al Fideicomiso

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

3.6 Retiros de aportes al Fideicomiso

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

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2022	2021
Depósitos a la vista	7,195,484	6,053,397

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

5. Derecho sobre bienes inmuebles y acciones

El Fiduciario mantiene derechos sobre bienes inmuebles hasta por la suma de B/.75,000,000 (2021: B/.75,000,000) y B/.1,108,755 (2021: B/.1,108,755) de acciones sin valor nominal otorgadas en prenda, a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista. Una vez el Fiduciario reciba la declaración de vencimiento anticipado actuará de acuerdo con los documentos de la transacción.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso cuenta con avalúos sobre estos bienes inmuebles por un monto de B/.72,090,000 (2021: B/.72,325,000). Los últimos avalúos realizados sobre los bienes inmuebles fueron en el mes de mayo de 2021, enero 2020 y marzo de 2018.

Para medir el valor de mercado de las acciones se toma el precio de cotización reflejado en la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2022, las acciones reflejan un valor por acción de B/.32 (2021: B/.32).

6. Derecho sobre pólizas y fianzas

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene en cuentas de orden derechos sobre pólizas tipo riesgo de daños físicos directos, a su favor hasta por la suma de B/.74,812,385 (2021: B/.68,039,079).

7. Contingencias

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

8. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no generó renta gravable.

9. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Carlos Pinto A.
+507 279-9734
carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

Latsons Realty Investment Company S.A.

Calificaciones

Calificaciones Nacionales	
Emisor, Nacional de Largo Plazo	A-(pan)
Bonos Garantizados	A-(pan)

Perspectivas	
Emisor Nacional de Largo Plazo	Estable

Pulse aquí para ver la lista completa de calificaciones

Metodologías Aplicables

Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Marzo 2022)
Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)
Metodología de Tratamiento y Escalonamiento de los Instrumentos Híbridos de Empresas Corporativas (Enero 2021)
Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 2022)

Publicaciones Relacionadas

Fitch Afirma Calificación de Latsons Realty en 'A-(pan)'; Perspectiva Estable (Febrero 2023)

Analistas

Eduardo Trejos
+506 4104 7037
eduardo.trejos@fitchratings.com

Priscila Cano
+52 81 4161 7064
priscila.cano@fitchratings.com

Las calificaciones de Latsons Realty Investment Company S.A. (Latsons Realty), otorgadas por Fitch Ratings, reflejan la expectativa de estabilidad y predictibilidad en sus ingresos, así como la diversificación baja en el portafolio de inmuebles en términos de número de unidades e inquilinos. Incorporan una expectativa de un fortalecimiento en el apalancamiento neto (medido como deuda neta a EBITDA) para el cierre de 2023, hacia niveles cercanos a 4.1x y 3.6x de manera proforma con los flujos de cobranza de cuentas intercompañías. Además, consideran una relación de cobertura de intereses promedio cercana a 2.6x (medida como EBITDA a intereses pagados) y 3.0x de manera proforma, de 2023 a 2025. La agencia cree que la compañía mantendrá un perfil adecuado de liquidez y generación positiva de flujo de fondos libre (FFL) durante el horizonte de calificación.

Factores Clave de Calificación

Mejora Esperada en Apalancamiento: Al 31 de diciembre de 2022, el apalancamiento neto, calculado como deuda neta a EBITDA, fue de 5.4x. Este nivel está en el rango débil de calificación; sin embargo, Fitch incorporó una expectativa de fortalecimiento del mismo hacia 4.1x al cierre de 2023, conforme se realicen las amortizaciones de los bonos.

El EBITDA utilizado por Fitch en el cálculo de los indicadores excluye el aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar a futuro (Norma Internacional de Información Financiera 17 - NIIF 17), e incorpora los intereses recibidos por el préstamo por cobrar a Agencias Feduro, S.A. (Agencias Feduro). Además, se utiliza un EBITDA ajustado (EBITDA más repago de capital del préstamo por cobrar) para calcular los indicadores proforma. El apalancamiento proforma esperado al cierre de 2023 es de 3.6x.

Como parte de las condiciones financieras de la emisión de bonos, el nivel máximo de endeudamiento que puede mantener la compañía debe ser igual o menor de USD75 millones (2022: USD57 millones), mientras que la cobertura de servicio de la deuda (CSD), medida como EBITDA ajustado sobre servicio de deuda (intereses más amortización de capital), debe ser mayor de 1.30x a partir de 2022. La CSD fue de 1.35x al cierre de 2022.

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

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

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

FFL Proyectado Positivo: Fitch espera que el FFL sea positivo durante el horizonte de calificación. Asume una inversión de USD1.5 millones anuales en 2023 y 2024, y pago de dividendos a partir de 2025, una vez la CSD sea mayor de 1.4x, según lo establecido en los documentos de emisión. Se incorpora que el mantenimiento y mejoras de los inmuebles estarán a cargo del arrendatario.

Estructura de Garantías Robusta: Los bonos corporativos se garantizan a través de un fideicomiso irrevocable de garantía que contiene los fondos depositados en las cuentas de concentración y de reserva de servicio de deuda, y los derechos de primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles del emisor. También incluye la prenda sobre 1,108,755 acciones de G.B. Group Corporation; cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles, la cesión condicional de los contratos de arrendamiento, y la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento que sean cedidos. Además, considera la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los ingresos provenientes de los intereses devengados y pagos de capital de las cuentas por cobrar relacionadas.

La cuenta de concentración se conforma por los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento y de las cuentas por cobrar relacionadas. De esta cuenta se realizarán los pagos de gastos de operación del emisor, los pagos de los intereses y capital de los bonos, así como el pago de dividendos (siempre que se cumplan las condiciones financieras). De estos recursos se transferirán a la cuenta de reserva los fondos necesarios para cubrir los próximos tres meses de pagos de capital e intereses de los bonos emitidos y en circulación (aproximadamente USD2.4 millones por trimestre). Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de la cuenta de reserva era de USD2.4 millones, mientras que el saldo total de la cuenta de concentración era de USD4.8 millones.

Resumen de Información Financiera

(USD Miles)	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P
Ingresos Brutos	9,396	10,438	10,339	11,953	11,147	11,410
Margen de EBITDA Operativo (%)	94.6	93.8	93.6	94.5	94.1	94.1
Flujo de Caja Operativo	2,969	5,820	4,428	4,956	4,860	5,773
Deuda Total Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo (x)	7.3	5.9	5.4	4.1	3.9	3.3
EBITDA Operativo/Intereses Pagados (x)	1.9	2.6	2.7	2.3	2.4	3.1

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

Derivación de Calificación respecto a Pares

Las calificaciones de Latsons Realty reflejan la expectativa de estabilidad y predictibilidad en sus ingresos, una diversificación baja en el portafolio de inmuebles en términos de número de unidades e inquilinos, una expectativa de un fortalecimiento en el apalancamiento neto para el cierre de 2023 hacia niveles cercanos a 4.1x y 3.6x de manera proforma con los flujos de cobranza de cuentas intercompañías, así como una relación de cobertura de intereses promedio cercana a 2.6x.

Latsons Realty muestra una escala inferior en términos de ingresos y una diversificación menor con respecto a sus pares de calificación principales en escala nacional de Panamá. El apalancamiento neto de la compañía de 5.4x al cierre de 2022 es más alto que el de otros emisores en Panamá calificados por Fitch, como Grupo Melo, S.A. (Grupo Melo) [AA-(pan); Perspectiva Estable] y Supermercados Xtra S.A. (Supermercados Xtra) [A+(pan); Perspectiva Estable], con indicadores inferiores a 5.0x, y compara positivamente frente a Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey Holdings) [A(pan); Perspectiva Estable]. La agencia opina que el sector de bienes raíces puede tolerar niveles mayores de apalancamiento que otros sectores más cíclicos debido a la predictibilidad de los ingresos por rentas y el valor de los activos.

Sensibilidades de la Calificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

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

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

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

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

Liquidez y Estructura de la Deuda

Liquidez Adecuada: Al 31 de diciembre de 2022, la deuda de la compañía fue de USD57.0 millones, conformada en su totalidad por bonos corporativos garantizados, emitidos en marzo de 2019, con un plazo de 10 años. Los bonos tienen amortizaciones anuales por USD4.7 millones, correspondientes a 6.25% del total de la facilidad emitida.

A diciembre de 2022, la compañía mantenía efectivo y equivalentes por USD4.9 millones, un EBITDA (últimos 12 meses) de USD9.7 millones y una generación de FFL de USD4.4 millones. Fitch considera que la liquidez de la compañía es adecuada y proyecta que, al cierre de 2023, la deuda será de USD52.2 millones, con un EBITDA de USD11.3 millones y un FFL de USD3.5 millones. Estas cifras, en combinación con la posición de efectivo de la compañía y los flujos provenientes de la cuenta por pagar intercompañía de USD1.6 millones anuales, son suficientes para cubrir el servicio de deuda cercano a USD9.7 millones (USD4.7 millones de capital y USD4.9 millones de intereses).

Perfil del Emisor

Latsons Realty es una empresa privada panameña dedicada principalmente al arrendamiento de bodegas. Es 100% propiedad de Grupo Feduro, S.A. y Subsidiarias.

Escenario de Liquidez y Vencimiento de Deuda sin Refinanciamiento

Resumen de Liquidez

(USD miles)	Original 31 dic 2021	Original 31 dic 2022
Efectivo Disponible y Equivalentes	6,221	7,261
Inversiones de Corto Plazo		
Menos: Efectivo y Equivalentes Restringidos	2,393	2,402
Efectivo Disponible y Equivalentes Definidos por Fitch	3,828	4,859
Líneas de Crédito Comprometidas	0	0
Liquidez Total	3,828	4,859
EBITDA de los Últimos 12 meses	9,794	9,678
Flujo de Fondos Libre de los Últimos 12 meses	5,820	4,428

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty

Vencimientos de Deuda Programados

(USD miles)	31 dic 2022
2023	4,804
2024	4,687
2025	4,687

Vencimientos de Deuda Programados

(USD miles)	31 dic 2022
2026	4,687
2027	4,687
Después	33,492
Total	**57,044**

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty

Supuestos Clave

Los supuestos clave empleados por Fitch para el caso base de calificación de Latsons Realty son:

- los ingresos por arrendamientos crecen 9% en 2024, y posteriormente aumentan 3% anualmente;
- se da pago de dividendos a partir de 2025;
- se realizan inversiones de capital por USD1.5 millones en 2023 y 2024;
- la ocupación de los inmuebles se mantiene en 100% en los próximos cuatro años;
- la estructura de costos es estable y los márgenes de EBITDA se sostienen superiores a 90%;
- no se toma deuda adicional durante el horizonte de calificación.

Información Financiera

	Histórico			Proyección		
(USD miles)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resumen de Estados de Resultados						
Ingresos Brutos	9,396.0	10,438.0	10,339.0	11,953.0	11,147.0	11,410.0
Crecimiento de Ingresos (%)	(9.6)	11.1	(0.9)	15.6	(6.7)	2.4
EBITDA Operativo (antes de Ingresos de Compañías Asociadas)	8,891.0	9,794.0	9,678.0	11,299.0	10,486.0	10,742.0
Margen de EBITDA Operativo (%)	94.6	93.8	93.6	94.5	94.1	94.1
EBITDAR Operativo	8,891.0	9,794.0	9,678.0	11,299.0	10,486.0	10,742.0
Margen de EBITDAR Operativo (%)	94.6	93.8	93.6	94.5	94.1	94.1
EBIT Operativo	7,758.0	8,673.0	8,571.0	10,188.0	9,366.0	9,647.0
Margen de EBIT Operativo (%)	82.6	83.1	82.9	85.2	84.0	84.5
Intereses Financieros Brutos	(4,608.0)	(3,799.0)	(3,627.0)	(4,981.0)	(4,380.0)	(3,411.0)
Resultados antes de Impuestos (Incluyendo Ganancias/ Pérdidas de Compañías Asociadas)	3,578.0	5,305.0	5,344.0	5,207.0	4,986.0	6,235.0
Resumen de Balance General						
Efectivo Disponible y Equivalentes	1,085.0	3,828.0	4,859.0	5,950.0	6,280.0	7,153.0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	66,019.0	61,578.0	57,044.0	52,240.0	47,647.0	43,054.0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	66,019.0	61,578.0	57,044.0	52,240.0	47,647.0	43,054.0
Deuda Neta	64,934.0	57,750.0	52,185.0	46,290.0	41,367.0	35,901.0
Resumen de Flujo de Caja						
EBITDA Operativo	8,891.0	9,794.0	9,678.0	11,299.0	10,486.0	10,742.0
Intereses Pagados en Efectivo	(4,608.0)	(3,793.0)	(3,568.0)	(4,981.0)	(4,380.0)	(3,411.0)
Impuestos Pagados en Efectivo	(753.0)	(483.0)	(944.0)	(1,302.0)	(1,247.0)	(1,559.0)
Dividendos Recurrentes de Compañías Asociadas Menos Distribuciones a Participaciones Minoritarias)	—	—	—	0.0	0.0	0.0
Otros Conceptos antes de Flujo Generado por las Operaciones	(1.0)	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
Flujo Generado por las Operaciones	3,548.0	5,538.0	5,199.0	5,017.0	4,860.0	5,772.0
Margen del FGO (%)	37.8	53.1	50.3	42.0	43.6	50.6
Variación de Capital de Trabajo	(579.0)	282.0	(771.0)	(60.0)	1.0	1.0
Flujo de Caja Operativo (Definido por Fitch)	2,969.0	5,820.0	4,428.0	4,956.0	4,860.0	5,773.0
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente Total	—	—	—	—	—	—
Inversiones de Capital	—	—	—	—	—	—
Intensidad de Capital (Capex/Ingresos) (%)	0.0	0.0	0.0	—	—	—
Dividendos Comunes	—	—	—	—	—	—
Flujo de Fondos Libre (FFL)	2,969.0	5,820.0	4,428.0	—	—	—
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	(10.0)	(283.0)	(54.0)	—	—	—
Otros Flujos de Inversiones y Financiamientos	1,423.0	1,894.0	1,440.0	—	—	—
Variación Neta de Deuda	(4,687.0)	(4,688.0)	(4,783.0)	(4,770.0)	(4,593.0)	(4,593.0)
Variación Neta de Capital	—	—	—	0.0	0.0	0.0
Variación de Caja y Equivalentes	(305.0)	2,743.0	1,031.0	249.0	330.0	873.0
Razones de Apalancamiento (x)						
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo	7.4	6.3	5.9	4.6	4.5	4.0
Deuda Total Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio/EBITDA Operativo	7.3	5.9	5.4	4.1	3.9	3.3
Deuda Total Ajustada/EBITDAR Operativo	7.4	6.3	5.9	4.6	4.5	4.0
Deuda Total Ajustada Neta/EBITDAR Operativo	7.3	5.9	5.4	4.1	3.9	3.3
Deuda Ajustada respecto a FGO	8.1	6.6	6.5	5.2	5.2	4.7
Deuda Neta Ajustada respecto a FGO	8.0	6.2	6.0	4.6	4.5	3.9
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio con respecto al FGO	8.1	6.6	6.5	5.2	5.2	4.7
Deuda Total Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio con respecto al FGO	8.0	6.2	6.0	4.6	4.5	3.9
Cálculos para la Publicación de Proyecciones						
Capex, Dividendos, Adquisiciones y Otros Conceptos antes del FFL	(10.0)	(283.0)	(54.0)	(1,500.0)	(1,500.0)	(1,870.0)

	Histórico			Proyección		
(USD miles)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
FFL después de Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos	2,959.0	5,537.0	4,374.0	3,456.0	3,360.0	3,903.0
Margen de FFL (después de Adquisiciones Netas) (%)	31.5	53.0	42.3	28.9	30.1	34.2
Razones de Cobertura (x)						
FGO/Intereses Financieros Brutos	1.8	2.5	2.4	2.0	2.1	2.7
FGO Cargos Fijos	1.8	2.5	2.4	2.0	2.1	2.7
EBITDAR Operativo/Intereses Pagados + Arrendamientos	1.9	2.6	2.7	2.3	2.4	3.1
EBITDA Operativo/Intereses Pagados en Efectivo	1.9	2.6	2.7	2.3	2.4	3.1
Métricas Adicionales (%)						
FCO-Capex/Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	4.5	9.5	7.8	6.6	7.1	13.4
FCO-Capex/Deuda Total Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio	4.6	10.1	8.5	7.5	8.1	16.1
FCO/Capex (%)	—	—	—	330.4	324.0	—

x – Veces.

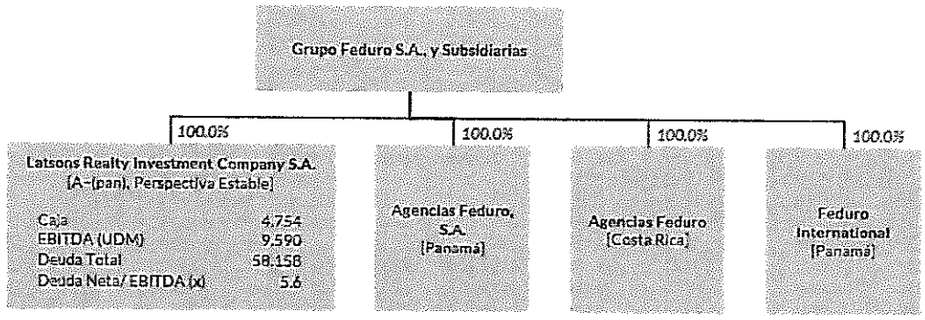
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Latsons Realty

Cómo Interpretar las Proyecciones Presentadas

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

Diagrama de la Estructura Simplificada del Grupo

Estructura Organizacional — Latsons Realty Investment Company, S.A.
(USD miles; cifras al 30 de septiembre de 2022)



Consolidado

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

Resumen de Información Financiera de Pares

Compañía	Calificación	Fecha de Estados Financieros	Ingresos Brutos (USD miles)	Margen de EBITDA Operativo (%)	Flujo de Fondos Libre (USD miles)	Deuda Total Neta con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA Operativo (x)	EBITDA Operativo / Intereses Pagados (x)
Latsons Realty Investment Company S.A.	A-(pan)						
	A-(pan)	2022	10,339	93.6	4,428	5.4	2.7
	A-(pan)	2021	10,438	93.8	5,820	5.9	2.6
	A-(pan)	2020	9,396	94.6	2,969	7.3	1.9
Grupo Melo, S.A.	AA-(pan)						
	A+(pan)	2021	450,852	11.2	28,770	2.5	4.9
	A+(pan)	2020	368,965	10.1	20,100	4.6	2.9
	A+(pan)	2019	434,849	9.4	-2,100	4.3	3.4
Supermercados Xtra S.A.	A+(pan)						
	A+(pan)	2021	800,734	10.6	11,839	4.4	2.2
	A+(pan)	2020	777,501	9.6	(16,581)	5.0	2.0
	A+(pan)	2019	702,889	8.3	(17,117)	5.8	1.2
Rey Holdings Corp. y Subsidiarias	A(pan)						
	A(pan)	2021	654,803	7.1	(50,693)	6.4	1.7
	A(pan)	2020	686,214	6.0	(50,396)	6.9	1.5
	A+(pan)	2019	672,236	6.8	7,503	5.7	1.8

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

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

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en https://www.fitchratings.com/site/regulatory. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

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

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

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver https://www.fitchratings.com/site/regulatory), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

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

Derechos de autor © 2023 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

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

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, mí **Licenciada Paola Calenkeris Huertas, Notaria Segunda, Primera Suplente Del Circuito Notarial de Panamá,** con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y dos – trescientos noventa y cinco (8-462-395), comparecieron personalmente los señores: **LARRY EDUARDO MADURO GARCÍA DE PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos veintidós - mil sesenta y cuatro (No.8-222-1064), en su condición de Representante Legal, Presidente Titular y Gerente General de la sociedad **LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.**, sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio Electrónico ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cincuenta y siete mil ciento treinta y cuarto (155657134) de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), (en adelante "**LATSONS**"); **FÉLIX BRANDON MADURO GARCÍA DE PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y tres – ochocientos sesenta y tres (8-463-863), en su condición de Tesorero de **LATSONS** y el licenciado **GIL ABAD MORENO OLIVARDÍA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – ciento cincuenta y seis – dos mil ciento cuarenta y nueve (No.8-156-2149) en su condición de Director Financiero de la referida sociedad anónima **LATSONS**, (en adelante **LOS FIRMANTES**), todos con residencia en Panamá , Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número ocho (8) de veintidós (22) de mayo del dos mil (2000), por el cual se adoptan las Normas Aplicables a la Forma y Contenido de los Estados Financieros, según el mismo ha sido adicionado y modificado por diversos acuerdos, entre ellos, por el Acuerdo número diez (10) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el artículo tercero del Acuerdo número siete (7) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo número tres (3) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo número seis (6) de doce (12) de agosto de dos mil once (2011) todos estos acuerdos expedidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad de juramento, lo siguiente: (a) Que los Firmantes hemos revisado el Estado Financiero de **LATSONS** correspondiente al 31 (treinta y uno) de diciembre de dos mil

veintidós (2022) (en adelante referido como los "Estados Financieros Auditados"). ----------

(b) Que a juicio de los Firmantes, los Estados Financieros Auditados de **LATSONS** no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.---(c) Que a juicio de los Firmantes los Estados Financieros Auditados de **LATSONS** y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente, en todos sus aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LATSONS**, para el período correspondiente al dos mil veintidós (2022).----------

(d) Que los Firmantes:----------

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en **LATSONS**.----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LATSONS**, sea hecha de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LATSONS** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Auditados.------d.4 Han presentado en los Estados Financieros Auditados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----(e) Que los Firmantes han revelado a los auditores de **LATSONS**, lo siguiente:------e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LATSONS** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LATSONS**.---

(f) Que los Firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LATSONS**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de **LATSONS**.----------

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

En fe de lo expresado suscribimos el presente documento hoy, veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023).----------

Así terminó de exponer el Declarante y leída como le fue esta diligencia en presencia de los testigos instrumentales señores **Zoraida de Vergara**, mujer, casada, con cédula de identidad personal número ocho – ciento treinta y siete – trescientos uno (8-137-301) y **Allison Brown Vega**, mujer, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambas mayores de edad, panameñas y vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el caro, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia junto con los testigos mencionados por ante mí, la **Notaria Segunda, Primera Suplente Del Circuito Notarial de Panamá** que doy fe.----------

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

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

Félix Brandon Maduro García De Paredes
Cédula No. 8-463-863
Tesorero

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

Zoraida de Vergara
Cédula No. 8-137-301

Allison Brown Vega
Cédula No. 8-1010-2005

Licenciada Paola Calenkeris Huertas,
Notaria Segunda, Primera Suplente Del Circuito Notarial de Panamá
Cédula de Identidad Personal 8-462-395

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