República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022

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

I PARTE
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

El presente análisis se refiere a los estados financieros interinos de Latsons Realty Investment Company, S.A. para el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022.

Balance de situación al 30- septiembre -2022 vs 30- septiembre -2021
Estado de resultados y flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30- septiembre -2022 vs 30- septiembre -2021
Los importes en todos los reportes están expresados están en miles de balboas.

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

	2022		2021	
Efectivo	4,754		3,384	
Fondos en fideicomiso	2,400		2,383	
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	1,563		1,563	
Gastos pagados por adelantado	280		185	
Total de activos corrientes		8,997		7,515
Bonos por pagar	4,770		4,738	
Cuentas por pagar	132		72	
Compañía afiliada	0		0	
Gastos acumulados e impuestos por pagar	149		315	
Total de pasivos corrientes		5,051		5,125
Índice de liquidez		**1.78: 1**		**1.47: 1**

Desde 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 una suma equivalente al servicio de la deuda para un trimestre; actualmente la suma es de B/.2,400m. 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).

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

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

El canon de alquiler es de B/.710,000 mensual, según lo estipula el contrato.

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

La deuda financiera de la Compañía más los intereses acumulados refleja al 30 de septiembre un saldo de B/.58,158, neto del gasto de emisión (B/.62,719 en 2021)

El Patrimonio al 30 de septiembre de 2022 ascendió a B/.20,080 (2021, B/.16,125), por lo que, sumado a la deuda financiera, el Total de Recursos de Capital representa B/.78,238 (2021, B/.78,844) El endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 2.90x (vs 3.89x en 2021)

Endeudamiento	**30-septiembre-2022**	**30-septiembre-2021**
Deuda financiera, neta	58,158	62,719
Patrimonio	20,080	16,125
	2.90	**3.89**

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.)., reportado en los libros previamente el 28 de septiembre de 2021. Fue autorizado y aprobado mediante acta del accionista con fecha 10 de julio de 2021.

La capitalización extraordinaria realizada por Latsons Realty Investment Company, S.A. tiene su fundamento en el objetivo 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.

Compromisos y contingencias

Una de las fincas propiedad de la empresa – la finca No.857, ubicada en Salitrosa, Aguadulce, provincia de Coclé- está siendo sujeto de diversos procesos judiciales tanto en las jurisdicciones de la provincia de Coclé, como en la provincia de Panamá. 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.

A continuación, se resumen los tres procesos judiciales existentes sobre la mencionada finca:

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.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº FINANZAS

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº TESORERO

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. Prácticamente no han comparecido al proceso. El expediente está para resolver en el fondo.

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.

El Tribunal ha girado un exhorto (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.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº FINANZAS

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº TESORERO

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

2022, enero. En esta nueva querella penal, Pacífico Tapia Robles señala que ambas empresas 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.

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 la misma 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.

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

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

B. Información sobre tendencias

El Emisor ha cumplido con todos los compromisos adquiridos; Latsons Realty asegura dicho cumplimiento ya que cuenta con una expectativa de estabilidad en sus ingresos, apoyados sobre una estructura de costos estables (impuestos de inmuebles y seguros), en su gran parte fijos.

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

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

No **se tienen programadas** inversiones importantes en propiedades o ampliaciones (inversión de capital/CAPEX) en los próximos **tres** años.

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

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

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

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.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. VºBº FINANZAS

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. VºBº TESORERO

Margen sobre 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 según contrato se contemplaba con una vigencia para los primeros cinco (5) años contados a partir de la fecha del desembolso, 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:

El 11 de febrero de 2021, la Compañía emitió comunicado público de hecho de importancia ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá, respecto a su acuerdo con los tenedores de los bonos, para 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 punto porcentual (1.00%) a partir del 16 de marzo de 2021, hasta cumplir los primeros cinco (5) años del bono. 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 (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 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 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**

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

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

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 se estableció que 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 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 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

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. VºBº FINANZAS

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A. VºBº TESORERO

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.

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.

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.

Resultado de las Operaciones

El resumen del Resultado de las Operaciones para los últimos tres meses y acumulado para el año terminado al 30 de septiembre de 2022 (expresado en miles de balboas) es así:

	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de		**Por los tres últimos meses terminados el 30 de septiembre de**	
Estado de resultados	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingresos por alquiler	6,808	6,808	2,269	2,269
Ingresos por intereses	1,363	1,470	457	445
Total de ingresos	8,171	8,278	2,726	2,714
Menos:				
Gastos de operación	516	419	184	152
Depreciación y amortización	830	844	277	281

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

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

Costos financieros	2,656	2,969	949	921
Utilidad antes de impuestos	4,169	4,046	1,316	1,360
Impuesto sobre la renta corriente	778	727	240	245
Impuesto sobre la renta diferido	272	287	89	94
Total de impuesto sobre la renta	1,050	1,014	329	339
Utilidad neta	3,119	3,032	987	1,021

Para el tercer trimestre 2022 vs 2021, el ingreso total por arrendamientos percibido de LATSONS REALTY refleja un importe de B/.6,808 en ambos años, que incluye el ingreso de alquiler a futuro, sobre una base de canon regular de B/.710m por mes.

La cifra de B/.1,363m (2021, B/.1,470m) 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/.107m se compensa positivamente, quedando con un efecto neutro, con los costos financieros los cuales muestran una disminución de $313m al 30 de septiembre 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 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. 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/.3,119m (2022: B/.3,032m) incluye ingresos por alquiler a cobrar en el futuro por B/.314m (2021: B/314m) 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.

Estado de situación acumulado al	**30-sep-22**	**30-jun-22**	**31-mar-22**	**31-dic-21**
Activos	79,798	79,906	79,825	79,906
Pasivos	59,718	60,813	61,847	60,813
Patrimonio	20,080	19,093	17,978	19,093

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 del tercer trimestre 2022 se mantiene en su normalidad.

Con relación al período anterior 2021, 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 principalmente durante 2020.

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

Con los ingresos de estas dos actividades, el Emisor ha cumplido con la totalidad y oportunamente, todos sus compromisos trimestrales de amortización de principal e intereses a los tenedores de bonos; es decir, sin ajustes ni interrupción de ninguna índole.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº FINANZAS

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº TESORERO

Calificación Fitch Ratings

El 17 de febrero de 2022, 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)

II PARTE

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

III PARTE
(NO APLICA)

IV PARTE

Certificación del Fiduciario (ver anexo)

V PARTE

Divulgación: Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al pública en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com) y en la Superintendencia de Mercado de Valores (www.supervalores.gob.pa)

FIRMA:

Larry E. Maduro García de Paredes
Representante legal (Presidente)

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

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

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2022

(Interinos)

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Índice del contenido

Estado de situación financiera	.....	3, 4
Estado de resultados integrales	.....	5
Estado de flujo de efectivo	.....	6
Notas a los estados financieros	.....	7 - 42

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2022

Activos	**Nota**	**2022**	**2021**
Activos corrientes:			
Depósitos en bancos	6, 18	4,754	3,384
Fondos en fideicomiso	7, 18	2,400	2,383
Préstamos por cobrar a compañía afiliada		1,563	1,563
	5, 18	1,563	1,563
Gastos pagados por adelantado	8	280	185
Total de activos corrientes		8,997	7,515
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar compañía afiliada	5, 18	17,969	19,531
Propiedades de inversión, neto	10, 11	50,377	51,202
Alquileres por cobrar a futuro	5, 9, 18	2,417	1,859
Otros activos		38	38
Total de activos no corrientes		70,801	72,630
Total de activos		79,798	80,145
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	10, 11, 18	4,770	4,738
Cuentas por pagar		132	72
Gastos acumulados e impuestos por pagar	12	149	315
Total de pasivos corrientes		5,051	5,125
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	10, 11, 18	53,388	57,981
Impuesto sobre la renta diferido	17	1,279	914
Total de pasivos no corrientes		54,667	58,895
Total de pasivos		59,718	64,020
Patrimonio:			
Capital en acciones preferidas	13	2	2
Capital en acciones comunes	13	344	344
Aporte adicional de capital		4,829	4,829
Utilidades no distribuidas		14,905	10,950
Total de patrimonio		20,080	16,125
Total de pasivos y patrimonio		79,798	80,145

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

LGA

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Estado de resultados

Por los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022	2021	Por los tres últimos meses terminados el 30 de septiembre de 2022	2021
Ingresos por alquiler	5, 8, 13	6,808	6,808	2,269	2,269
Ingresos por intereses	5	1,363	1,470	457	445
Gastos de operación:					
Depreciación y amortización	9	(830)	(844)	(277)	(281)
Otros	14	(516)	(419)	(184)	(152)
Utilidad en operaciones		6,825	7,015	2,265	2,281
Costos financieros, neto	5, 10, 15	(2,656)	(2,969)	(949)	(921)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,169	4,046	1,316	1,360
Impuesto sobre la renta		(778)	(727)	(240)	(245)
Impuesto sobre la renta diferido		(272)	(287)	(89)	(94)
Total de impuesto sobre la renta	16	(1,050)	(1,014)	(329)	(339)
Utilidad neta		3,119	3,032	987	1,021
Utilidad neta por acción común	12	21.66	21.06		

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por los nueve meses terminado el 30 de septiembre 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	1	2	344	4,429	7,976	12,751
Utilidad neta		0	0	0	3,032	3,032
Total de utilidades		0	0	0	3,032	3,032
Transacciones atribuibles al accionista						
Impuesto complementario		0	0	0	(58)	(58)
Aporte adicional a capital		0	0	400	0	400
Total de transacciones atribuibles al accionista		0	0	400	(58)	342
Saldo al 30 de septiembre de 2021		2	344	4,829	10,950	16,125
Saldo al 1 de enero de 2022		2	344	4,829	11,899	17,074
Utilidad neta		0	0	0	3,119	3,119
Total de utilidades		0	0	0	3,119	3,119
Transacciones atribuibles al accionista						
Impuesto complementario		0	0	0	(113)	(113)
Total de transacciones atribuibles al accionista		0	0	0	(113)	(113)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		2	344	4,829	14,905	20,080

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Estado de flujos de efectivo

Por los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		3,119	3,032
Ajuste por			
Depreciación y amortización	10	830	844
Costos financieros, netos	16	2,656	2,969
Impuesto sobre la renta	17	1,050	1,014
Alquileres por cobrar a futuro	9, 14	(418)	(418)
		7,237	7,441
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por adelantado	8	(312)	236
Cuentas por pagar		53	48
Cuentas por cobrar compañía afiliada	5	10	0
Gastos acumulados por pagar	12	0	(414)
Flujos procedentes de las actividades de operación		6,988	7,311
Intereses pagados		(2,496)	(2,983)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,090)	0
Efectivo neto provisto por actividades de operación		3,402	4,328
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Fondo en fideicomiso		(7)	(6)
Préstamo por cobrar - compañía afiliada		1,172	1,172
Intereses ganados	16	22	14
Adquisición de propiedades de inversión	10	(34)	(35)
Efectivo neto provisto en actividades de inversión		1,153	1,145
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de bonos por pagar	11	(3,516)	(3,516)
Aporte adicional de capital		0	400
Impuesto complementario		(113)	(58)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(3,629)	(3,174)
Aumento (disminución) neta en el efectivo		926	2,299
Efectivo al inicio del año		3,828	1,085
Efectivo al final del año	6	4,754	3,384

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(1) Información general

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

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bodegas dentro del territorio nacional y también a otras actividades financieras, excepto seguros y fondos de pensiones, actualmente préstamos otorgados a compañía relacionada. 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.

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

Escisión de activos, pasivos y patrimonio

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

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

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 29 de abril de 2022.

(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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(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 30 de septiembre de 2022, se incluye en:

- Nota 10 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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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 2021, 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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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
Mobiliario	10 años
Equipo	3 - 7 años

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

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(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.

Gil Abad Moreno G.
Contador Público 5075

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

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

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

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

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

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

(l) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas*
Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 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) Contratos onerosos: costo de cumplimiento de un contrato (Enmiendas a la NIC 37)
Las modificaciones especifican qué costos incluye una entidad al determinar el costo de cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso. Las modificaciones se aplican a los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 a los contratos existentes en la fecha en que se apliquen por primera vez las modificaciones. A la fecha de la aplicación inicial, el efecto acumulado de aplicar las modificaciones se reconoce como un ajuste del saldo inicial a las utilidades retenidas u otros componentes del patrimonio, según corresponda. Los balances comparativos no se actualizan.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(b) Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Las modificaciones abordan cuestiones que podrían afectar la información financiera como resultado de la reforma de una tasa de interés de referencia, incluidos los efectos de los cambios en los flujos de efectivo contractuales o las relaciones de cobertura que surgen del reemplazo de una tasa de interés de referencia con una tasa de referencia alternativa. Las modificaciones proporcionan una exención práctica de ciertos requisitos de la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16 relacionados con (i) cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento y (ii) la contabilidad de cobertura.

Las modificaciones requerirán que una entidad contabilice un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero o pasivo financiero que es requerido por la reforma de la tasa de interés de referencia mediante la actualización de la tasa de interés efectiva del activo financiero o pasivo financiero. Las modificaciones requerirán que la Compañía revele información adicional sobre la exposición de la entidad a los riesgos que surgen de la reforma del índice de referencia de las tasas de interés y las actividades de gestión de riesgos relacionadas.

(c) Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo:

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (Enmienda NIIF 16)
- Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020
- Propiedades, planta y equipo: Producto antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16).
- Referencia al marco conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)
- NIIF 17 Contratos de Seguro y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de Seguro
- Información por revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento 2 de Práctica de la NIIF)
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)

(m) Uniformidad de las cifras comparativas

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Administración identificó registros de transacciones en los estados financieros. Estas reclasificaciones no tienen un efecto significativo en las cifras previamente reportadas durante los primeros tres trimestres del período 2021, han sido reclasificadas para adecuar su presentación, específicamente en el estado de situación financiera, estado de resultado y el estado de flujo de efectivo.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(4) Segmento de operación

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

(5) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

	2022	2021
Préstamo por cobrar a compañía afiliada (a)	19,532	21,094
Alquiler por cobrar a futuro	2,417	1,859
Ingresos por alquiler	6,808	6,808
Ingresos por intereses sobre préstamo de afiliada (a) (Nota 16)	1,363	1,470
Gastos- Servicios administrativos	13	13

(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 variable. La amortización es calculada sobre base de 15 años, a pagar en 40 pagos trimestrales.

(6) Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos están compuestos de la siguiente manera:

	2022	2021
Depósito a la vista	700	627
Depósitos a la vista - Fideicomiso (FID-3184) (a)	4,054	2,757
	4,754	3,384

(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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

Corporativos, intereses y los gastos de operación requeridos por el emisor. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de esta cuenta asciende a B/.4,054 (2021: B/.2,757).

(7) 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 30 de septiembre de 2022, el saldo de los fondos restringidos asciende a B/.2,400 (2021: B/.2,383).

(8) Gastos pagados por adelantado

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

	2022	2021
Impuesto de inmueble	67	118
Gastos legales – Inscripción de mejoras	30	0
Seguros	137	24
Anualidades - Agentes y Superintendencia (SMV)	20	15
Anticipos – Honorarios profesionales	9	11
Impuestos aviso de operación / Municipal	17	17
	280	185

(9) 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 30 de septiembre de 2022, en el estado de situación financiera un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.2,417 (2021: B/.1,859).

Al 30 de septiembre 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	13,617
	49,171	59,006

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(10) Propiedades de inversión

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

	Terrenos	Inmuebles y Mejoras	Total
Costo:			
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	10,122	53,388	63,510
Adiciones	35	0	35
Descartes	0	0	0
Saldo al 30 de septiembre de 2021	10,157	53,388	63,545
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	10,405	53,388	63,793
Adiciones	34	0	34
Saldo al 30 de septiembre de 2022	10,439	53,388	63,827
Depreciación y amortización acumuladas:			
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	0	11,499	11,499
Gasto	0	844	844
Descartes	0	0	0
Saldo al 30 de septiembre de 2021	0	12,343	12,343
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	0	12,620	12,620
Gasto	0	830	830
Saldo al 30 de septiembre de 2022	0	13,450	13,450
Al 30 de septiembre de 2021	10,157	41,045	51,202
Al 30 de septiembre de 2022	10,439	39,938	50,377

Al 30 de septiembre de 2022, los activos con un valor en libros de B/.50,377 (2021: B/.51,202) garantizan bonos por pagar (ver nota 11).

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión por B/.72,325 se clasificó como un valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valoración generalmente aceptadas. Al 30 de septiembre de 2022, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.6,808 (2021: B/.6,808).

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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 5.82% (2021: 6.84%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) así: • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor)

(11) 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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

Al 30 de septiembre 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	5.50%	62,110	66,797
Menos:				
Amortización			(3,516)	(2,344)
			58,594	64,453
Menos:				
Costos de emisión de bonos, diferido			(612)	(730)
			57,982	63,723
Costos de emisión de bonos corriente, diferido			(94)	(94)
Intereses por pagar			177	148
Bonos por pagar – porción corriente			4,687	4,687
			4,770	4,741
Costos de emisión de bonos no corriente, diferido			(518)	(636)
Bonos por pagar – porción no corriente			53,906	59,766
			53,388	59,130
Total bonos por pagar			58,159	63,871

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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 30 de septiembre de 2022, el valor en libros de las fincas en garantía asciende a B/.50,377 (2021: B/.51,202).

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,

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Término y condición

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 sería a partir del próximo período de intereses que se inicia el 16 de marzo del 2021.

Términos y Condiciones a Modificar
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 tas a 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;

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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)

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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 a Modificar
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.

(12) Gastos acumulados e impuestos por pagar
Los gastos acumulados e impuestos por pagar se detallan a continuación:

	2022	2021
Provisión para impuesto sobre la renta, neto	149	315
	149	315

(13) 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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5975

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

	2022	2021
Utilidad neta	3,119	3,032
Promedio de acciones comunes en circulación	144	144
Utilidad neta por acción común	21.66	21.06

(14) 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	6,390	6,390
Alquiler a futuro	418	418
	6,808	6,808

(15) Otros gastos
Los otros gastos se detallan a continuación:

	2022	2021
Impuestos de inmuebles	194	194
Seguros	157	72
Impuesto de aviso de operación	45	45
Servicios externos	92	27
Otros impuestos	1	14
Anualidades de los agentes y SMV	0	33
Servicios administrativos	13	13
Gastos legales	4	14
Impuesto municipal	6	6
Otros menores	4	1
Total de otros gastos	516	419

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(16) Costos financieros, neto

Los costos financieros netos, se detallan a continuación:

	2022	2021
Intereses ganados en cuentas de ahorro	(22)	(14)
Anualidades de los agentes y SMV	28	0
Gastos de emisión amortizado	71	71
Comisión SMV – modificación a términos y condiciones	10	0
Comisión mercado secundario	47	0
Intereses de bonos corporativo	2,522	2,912
Total de costos financieros, neto	2,656	2,969

(17) 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 septiembre 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 30 de septiembre 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	778	727
Diferido	272	287
Impuesto sobre la renta	1,050	1,014

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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		4,169		4,046
Impuesto sobre la renta aplicando la tasa impositiva local de la Compañía	25	1,042	25	1,011
Efecto impositivo de:				
Ingresos exentos y no gravables	(2)	(97)	(3)	(102)
Depreciación acelerada	(4)	(167)	(5)	(182)
Efecto de impuesto sobre la renta corriente	19	778	18	727
Efecto de impuesto sobre la renta diferido	6	272	7	287
Total de impuesto sobre la renta	25	1,050	25	1,014

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 marzo**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(500)	(105)	(605)
Depreciación acelerada	(507)	(167)	(674)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(1,007)	(272)	(1,279)

		2021	
	Saldo inicial	**Cargo a resultados**	**Saldo al 31 de diciembre**
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	(361)	(105)	(466)
Depreciación acelerada	(266)	(182)	(448)
Total de impuesto sobre la renta pasivo	(627)	(287)	(914)

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(18) 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:

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

	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	4,754	0	4,754	0	0
Fondos en fideicomiso	2,400	0	2,400	0	0
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	0	0	0	0
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	19,532	0	19,532	0	0
Alquileres por cobrar a futuro	2,417	0	2,417	0	0
	29,103	0	29,103	0	0
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar	0	59,275	59,275	59,723	0

	2021 Valor en libros			Valor razonable	
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Depósitos en banco	3,384	0	3,384	0	0
Fondos en fideicomiso	2,383		2,383	0	
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	21,094	0	21,094	0	0
Alquileres por cobrar a futuro	1,859	0	1,859	0	0
	28,720	0	28,720	0	0
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar	0	62,719	62,719	60,846	0

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

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

(19) 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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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	4,754	3,384
Fondos de fideicomiso	2,400	2,383
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	0
Alquileres por cobrar a futuro	2,417	1,859
Préstamo por cobrar a compañía afiliada	19,922	21,094
	29,493	28,720

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					
30 de septiembre 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	4,754	4,754	4,754	0	0	0	0
Fondos de fideicomiso	2,400	2,400	0	2,400	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	19,922	36,367	304	3,572	3,447	6,783	22,261
Alquileres por cobrar a futuro	2,417	2,417	0	0	0	2,417	0
	29,493	45,938	5,058	5,972	3,447	9,200	22,261
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	(59,275)	(77,442)	(0)	(9,197)	(8,335)	(21,843)	(38,066)
Cuenta por pagar	(132)	(132)	(132)	0	0	0	0
	(59,407)	(77,574)	(132)	(9,197)	(8,335)	(21,843)	(38,066)

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

		Flujos de efectivo contractuales					
30 de septiembre 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	3,384	3,384	3,384	0	0	0	0
Fondos de fideicomiso	2,383	2,383	0	2,383	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	21,094	38,834	838	2,535	3,421	11,727	20,313
Alquileres por cobrar a futuro	1,859	1,859	0	0	0	0	1,859
	28,720	46,460	4,222	4,918	3,421	11,727	22,172
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	62,719	(81,488)	(2,061)	(6,076)	(8,005)	(22,439)	(47,028)
Cuentas por pagar	72	(72)	(72)	0	0	0	0
	62,791	(81,560)	2,133	(6,076)	(8,005)	(22,439)	(47,028)

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	58,158	62,719

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(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	58,158	62,719

Análisis de sensibilidad para instrumentos de tasa fija
La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija al valor razonable con cambios en resultados. Por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación no afectaría el resultado. Una variación de 100 puntos de base en las tasas de interés habría aumentado o disminuido el patrimonio en B/.586 (2021: B/.633) después de impuestos. Este análisis asume que todas las otras variables, permanecen constantes.

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

Gil Abad Morales S.
Contador Público 5075

	2022 Resultado del año		2021 Resultado del año	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Promedio del año	586	(586)	633	(633)

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.

(20) Compromisos y contingencias

Una de las fincas propiedad de la empresa – la finca No.857, ubicada en Salitrosa, Aguadulce, provincia de Coclé- está siendo sujeto de diversos procesos judiciales tanto en las jurisdicciones de la provincia de Coclé, como en la provincia de Panamá. 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.

A continuación, se resumen los tres procesos judiciales existentes sobre la mencionada finca:

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".

Gil Abad Moreno
Contador Público 5075

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. Prácticamente no han comparecido al proceso. El expediente está para resolver en el fondo.

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

El Tribunal ha girado un exhorto (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 21. 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. En esta nueva querella penal, Pacífico Tapia Robles señala que ambas empresas 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.

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.

Gil Abad More...
Contador Público 50...

Nuestros apoderados legales están preparando la contestación de la misma 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.

(21) 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	(3,516)	0	0	(3,516)
Impuesto complementario	0	(113)	0	(113)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(3,516)	(113)	0	(3,629)
Otros cambios				
Relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	2,522	0	0	2,522
Intereses pagados	(2,496)	0	0	(2,496)
Otros cambios relacionados con pasivos	70	0	0	70
Total de otros cambios	96	0	0	96
Al 30 de septiembre de 2022	58,158	(364)	4,829	62,623

		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	(3,516)	0	0	(3,516)
Impuesto complementario	0	(58)	0	(58)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(3,516)	(58)	400	(3,174)
Otros cambios				
Relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	2,912	0	0	2,912
Intereses pagados	(2,983)	0	0	(2,983)
Otros cambios relacionados con pasivos	141	0	0	141
Total de otros cambios	70	0	0	70
Al 30 de septiembre de 2021	62,719	(251)	4,829	67,297

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

Banistmo

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

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

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

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

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

4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2022 del Fideicomiso Fid. 3184 ascendían a US$6,454,015.60.

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

Serie	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
SERIE A	75,000.000.00	58,593,750.00	7.29257%	20-MAR-2029

6. El Fideicomiso identificado FID 3184, al cierre del 30 de septiembre de 2022 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

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

   a) En las Cuentas Fiduciarias:

Activos	Detalle	Valor de los Activos[1]	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3184	Dos (2) Cuentas de Ahorro Local	6,454,015.60	100%	A la vista	6,454,015.60

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

1) Prenda sobre 1,108,755 acciones de G.B. Group Corporation que mantienen los Garantes Prendarios, constituido el 13 de marzo de 2019.
2) Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre los Bienes Hipotecados, inscrita mediante Escritura Pública No. 4234 del 23 de abril de 2019 hasta por la suma de $75,000,000.00.
3) Los derechos dimanantes del Contrato de Prenda sobre los Bienes Pignorados;
4) Los derechos dimanantes de las pólizas de seguro y/o fianzas y aquellas pólizas de seguro que aseguren determinados bienes de los Fideicomitentes;
5) Los derechos y obligaciones derivados de los documentos cedidos condicionalmente mediante el Contrato de Cesión
6) Los Créditos y Derechos Cedidos del Emisor previstos en el Contrato de Cesión.

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

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

   Al 30 de septiembre de 2022 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos en banco	6,454,015.60	-	-	6,454,015.60
Total de activos	**6,454,015.60**	**0.00**		**6,454,015.60**

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

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

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

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos y Derechos sobre Bienes Muebles e Inmuebles (USD)	Cobertura del Trimestre
31-dic-21	62,109,375.00	120%	74,531,250.00	99,438,145.83	160%
31-mar-22	60,937,500.00	120%	73,125,000.00	99,719,431.51	164%
30-jun-22	59,765,625.00	120%	71,718,750.00	100,944,131.11	169%

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

"**Cobertura de Garantías**": El valor de venta rápida de los Bienes Inmuebles hipotecados, según avalúo realizado por un avaluador aceptable al Agente Administrativo, y el valor de las acciones al 60% de su valor de mercado, en conjunto, deberán cubrir por lo menos ciento veinte por ciento **(120%)** el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos emitidos y en circulación.

Cobertura Requerida en el Prospecto		
Bonos emitidos y en circulación	B/.	58.593,750.00
Cobertura Requerida		120%
Monto Requerido en Garantía	B/.	70,312,500.00

Valor de Avalúo de Activos y Derechos sobre Bienes Muebles e Inmuebles	99,499,485.10	170%
Bonos emitidos y en circulación	58.593,750.00	
Activos del Fideicomiso	6,454,015.60	11%
Bonos emitidos y en circulación	58.593,750.00	

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

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 17 de octubre de 2022.

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

Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada