PROSPECTO INFORMATIVO

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.

PROGRAMA ROTATIVO DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES
US$20,000,000.00

Latsons Realty Investment Company, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 5166 del 19 de octubre de 2017, debidamente inscrita al Folio No. 155657134 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 27 de octubre de 2017, con domicilio comercial en el Edificio Feduro, Local No.36, Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel A. Brostella, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0819-06660, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Teléfono 304-4100, Fax 304-4228.

La Junta Directiva de Latsons Realty Investment Company, S.A. (en adelante el "Emisor") según consta en un Acta de Junta Directiva con fecha 27 de octubre de 2023 según fue corregida mediante Acta de Junta Directiva con fecha de 11 de enero de 2024 y Acta de Junta Directiva con fecha de 24 de enero de 2024, autorizó la emisión pública de un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables (en adelante, los "VCNs 2023") en forma rotativa, nominativa y registrados por un valor nominal de hasta Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US$1,000.00), sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante la "Emisión"). Al 30 de septiembre de 2023, la relación monto total de esta Emisión sobre el capital pagado del Emisor es 3.86 veces. La Emisión de VCNs 2023 será en forma rotativa con un plazo de vigencia máximo de hasta (10) diez años contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A del Programa Rotativo de VCNs 2023. Las Series podrán tener vencimientos de ciento ochenta (180) o trescientos sesenta (360) días calendarios. El pago de capital de los VCNs 2023 se efectuará en la Fecha de Vencimiento de cada Serie y los intereses serán pagaderos de forma trimestral los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada una, una "Fecha de Pago de Interés") y serán calculados sobre una base de días transcurridos sobre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360). Cada Serie de VCNs 2023 será emitida según las necesidades del Emisor y el monto por serie será determinado según la demanda de mercado. La Tasa de Interés será fija y será definida por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. La Fecha de Oferta, la Fecha de Liquidación, monto, y Fecha de Vencimiento, de cada una de las Series, también serán definidas por el Emisor según la demanda del mercado, y serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

La Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de F1(pan) otorgada por Fitch Ratings el 2 de febrero de 2024. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.**

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

	Precio al Público	Gastos de la Emisión	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	US$1,000	US$6.05	US$993.95
Total	US$20,000,000	US$121,054.77	US$19,878,945.23

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Fecha de Oferta: 9 de febrero de 2024

Fecha de Impresión: 1 de febrero de 2024

Resolución No. SMV-41-24 de 1 de febrero de 2024

BG Investment Co, Inc.
Casa de Valores

Banco General, S.A.
Agente Estructurador y
Agente de Pago, Registro y Transferencia

BG Valores, S.A.
Casa de Valores

DIRECTORIO

Latsons Realty Investment Company, S.A.
Emisor
Edificio Feduro, Local No.36
Ricardo J. Alfaro y Miguel A. Brostella
Apartado 0819-06660
Panamá, República de Panamá
Teléfono 304-4100 / Fax 304-4228
Atención: Gil. A Moreno
gamoreno@feduro.net

Banco General, S.A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5-B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Teléfono 303-7000
Atención: Tamara De León
tadeleon@bgeneral.com

Banco General, S.A.
Agente Estructurador
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Gary Chong Hon
Teléfono 303-75001
gchong@bgeneral.com

Arias, Fábrega & Fábrega
Asesores Legales
PH ARIFA, Piso 10
Boulevard Oeste, Santa Maria Business District
Apartado 0816-01098
Panamá, República de Panamá
Atención: Estif Aparicio
Teléfono 205-7000 / Fax 205-7001/02
eaparicio@arifa.com

BG Investment Co., Inc.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Centro Operativo Banco General, Piso 8
Ciudad Radial
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Desmond Alvarado
Teléfono 303-7000 / Fax 205-1712
dalvarado@bgeneral.com

BG Valores, S.A.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Plaza Banco General, Entrepiso 1
Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Carlos Samaniego
Teléfono 205-1700 / Fax 205-1712
csamaniego@bgvalores.com

Superintendencia del Mercado de Valores
Entidad de Registro
PH Global Plaza, Piso 8
Calle 50
Apartado 0832-2281 WTC

Panamá, República de Panamá

Teléfono 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Listado
Edificio Latinex
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Atención: Olga Cantillo
Teléfono 269-1966 / Fax 269-2457
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Central de Custodia
Edificio Latinex

Avenida Federico Boyd y Calle 49

Apartado 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Atención: María Guadalupe Caballero
Teléfono 214-6105 / Fax 214-8175
www.latinexcentral.com
oepraciones@latinexgroup.com

Fitch Ratings
Calificadora de Riesgo
Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo, S.A.
Sabana Norte, piso 3, Ed. Fomento Urbano
Apartado 10828-1000
San José, Costa Rica
Atención: Eduardo Trejos
Teléfono (506) 4104-7037
eduardo.trejos@fitchratings.com
www.fitchratings.com

ÍNDICE

I. Resumen de Términos, Condiciones y Principales Factores de Riesgo de la Oferta 3
II. Factores de Riesgo 9
A. De la Oferta 9
B. Del Emisor 12
C. Del Entorno 13
D. De la Industria 15
III. Descripción de la Oferta 16
A. Detalles de la Oferta 16
B. Plan de Distribución de los VCNs 32
C. Mercados 33
D. Gastos de la Emisión 33
E. Uso de Fondos Recaudados 34
F. Impacto de la Emisión 34
G. Garantías 35
H. Riesgo de Capacidad del Emisor 35
IV Información del Emisor 36
A. Historia y Desarrollo del Emisor 36
B. Capitalización y Endeudamiento 36
C. Capital Accionario 37
D. Pacto Social y Estatus del Emisor 37
E. Descripción del Negocio 38
G. Propiedades, Plantas y Equipo 41
H. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias 41
V Análisis de Resultados Financieros y Operativos 42
A. Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor 42
B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor 43
C. Análisis de Perspectivas del Emisor 46
VI Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados 46
A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada 46
B. Compensación 50
C. Gobierno Corporativo 50
D. Empleados 50
E. Propiedad Accionaria 50
VII Accionistas 51
VIII Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones 52
A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas 52
B. Negocio o Contrato con Partes Relacionadas 52
C. Personas que brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro 52
D. Interés de Expertos y Asesores 53
IX Tratamiento Fiscal 53

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital.....53
B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses 54
X Ley Aplicable 54
XII Anexos 54
A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo .....

I. RESUMEN DE TÉRMINOS, CONDICIONES Y PRINCIPALES FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta, y el detalle de los principales factores de riesgo de la misma. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender alguno de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión.

Emisor	Latsons Realty Investment Company, S.A. (en adelante el "Emisor").
Título	Emisión Pública de Valores Comerciales Negociables Rotativos (la "Emisión" o los "VCNs 2023") registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") y listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinex").
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América.
Monto Total	Hasta US$20,000,000.00.
Uso de los Fondos	Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con la presente Emisión de VCNs 2023 serán utilizados para financiar capital de trabajo del Emisor y/o de sus afiliadas, llevar a cabo el pago de cuentas por pagar a corto plazo con partes relacionadas del Emisor y para usos corporativos generales incluyendo otorgar facilidades de crédito a Agencias Feduro. Ver Sección III.E Uso de Fondos Recaudados de este Prospecto Informativo para mayor detalle.
Fecha de Oferta Inicial	9 de febrero de 2024
Fecha de Liquidación	Para cada serie, la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de los VCNs 2023 ofrecidos en forma pública a través de Latinex, conforme a los reglamentos aplicables de Latinex.
Precio de Colocación	Los VCNs 2023 serán ofrecidos en el mercado primario inicialmente al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, el Emisor podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los VCNs 2023 sean ofrecidos públicamente a un precio superior o inferior a su valor nominal, según lo exijan las condiciones del mercado financiero en dicho momento.
Fecha de Vencimiento Programa Rotativo	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la Serie A de los VCNs 2023.
Forma de los VCNs 2023 y Denominaciones	Los VCNs 2023 serán emitidos en títulos rotativos, nominativos y registrados en denominaciones de US$1,000.00 o sus múltiplos.
Tasa de Interés	La Tasa de Interés de los VCNs 2023 de cada Serie será fija, será definida por el Emisor, según la demanda del mercado y será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha. de Oferta de la Serie correspondiente.

Pago de Intereses	Trimestralmente los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento (cada uno un "Día de Pago de Intereses"). Si un Día de Pago de Interés o la Fecha de Vencimiento no coinciden con un Día Hábil, el pago de capital e intereses, según el caso, se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correr dicho Día de Pago de Intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Periodo de Intereses subsiguiente, con excepción del último Día de Pago de Intereses.
Base de Cálculo	Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el Periodo de Interés dividido entre trescientos sesenta (360) días, (días transcurridos / 360).
Pago de Capital	El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado de cada VCN 2023 el capital de dicho VCN 2023 mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los VCNs 2023 de acuerdo al plazo de vencimiento de cada Serie, según corresponda.
Redención Anticipada	Ninguna serie de VCNs 2023 emitida podrá ser redimida anticipadamente.
Prelación de la Emisión	Los VCNs 2023 constituirán una obligación directa, no subordinada y no garantizada del Emisor.
Respaldo:	Los VCNs 2023 están respaldados por el giro normal del negocio del Emisor.
Modificaciones y Cambios	Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados. En el caso de cualquier otra modificación o cambio que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los VCNs 2023 y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos: Los Términos y Condiciones de los VCNs 2023, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de (a) aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados") cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los VCNs 2023 de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los VCNs 2023 de una Serie en particular, excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés y el Plazo de alguna Serie en particular, para lo cual se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación de la Serie respectiva (una "Super Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie").

	Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.
Agente de Estructuración	Banco General, S.A. (el "Agente Estructurador").
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Banco General, S.A. (el "Agente de Pago" o el "Agente Administrativo").
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A. (conjuntamente, "Casas de Valores" o "Puestos de Bolsa").
Asesores Legales	Arias, Fábrega y Fábrega (los "Asesores Legales" o "ARIFA").
Central de Custodia y Transferencia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear").
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinex")
Calificación de Riesgo	F1 (pan) (Fitch Ratings)
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá mediante Resolución No. SMV-41-24 de 1 de febrero de 2024.
Tratamiento Fiscal	Impuesto sobre la renta con respecto a intereses: El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de septiembre del 2011 (la "Ley del Mercado de Valores") prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere

incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de VCNs 2023 adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del VCN 2023 a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los VCNs 2023.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los VCNs 2023. Cada Tenedor Registrado de un VCN 2023 deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los VCNs 2023 antes de invertir en los mismos. Para mayor información ver Sección IX de este Prospecto Informativo.

Jurisdicción

La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá.

Principales Riesgos de la Emisión

Los principales riesgos de la Emisión incluyen:

- *Riesgo de Existencia de Acreencias que Tengan Preferencia o Prelación en el Cobro Sobre la Emisión*

El pago a capital e intereses de los VCNs 2023 no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de declaratoria de toma de control administrativo, reorganización o liquidación forzosa.

- *Riesgo de Vigencia de Programa Rotativo y de las Series que Forman Parte del Mismo*

El programa rotativo y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido, el cual no podrá ser mayor a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la Serie A.

- *Riesgo por Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario*

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los VCNs 2023 antes de su vencimiento final, ya

que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado de valores.

- *Riesgo por Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer*

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.17 de este Prospecto Informativo y en los VCNs 2023, o de cualesquiera términos y condiciones de los VCNs 2023 o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los VCNs 2023 por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los VCNs 2023.

- *Riesgo General del Emisor*

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los locales comerciales del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los VCNs 2023.

- *Riesgo por Desastre Natural*

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

- *Riesgo País*

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen en gran medida de las condiciones políticas y económicas de Panamá y del impacto que cambios en dichas condiciones puedan tener en los individuos, empresas y entidades gubernamentales que conforman el mercado panameño.

- *Riesgo por Naturaleza y Competencia del Negocio*

El Emisor es una sociedad constituida con el propósito de desarrollar y administrar proyectos inmobiliarios comerciales, los cuales alquila a terceros a través de Contratos de Arrendamiento. El éxito del negocio del Emisor depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales. A la vez, la competencia en el sector de arrendamiento y venta de inmuebles comerciales se mantiene fuerte por lo que no existe garantía de que la demanda para dichos inmuebles se mantenga o exista un mercado potencial para dichos inmuebles.

- *Riesgo de Renovación de Contratos de Arrendamiento*

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán

similares a los actuales. Si en su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

Para mayor información acerca de los factores de riesgo de la Emisión, ver la Sección II del presente Prospecto Informativo.

II. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A. De la Oferta

Riesgo de Existencia de Acreencias que Tengan Preferencia o Prelación en el Cobro Sobre la Emisión

El pago a capital e intereses de los VCNs 2023 no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de declaratoria de toma de control administrativo, reorganización o liquidación forzosa.

Riesgo por Período de Vigencia del Programa Rotativo

El Programa Rotativo tendrá un plazo de vigencia definido, el cual no podrá ser mayor a diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de la primera serie del Programa Rotativo.

Riesgo por Ausencia de Garantía

Esta Emisión no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los intereses o del capital, así como tampoco por activos o garantías otorgadas por la empresa propietaria de sus acciones, afiliadas o relacionadas al Emisor. Por tanto, los fondos que genere el Emisor en su giro normal del negocio serán las fuentes ordinarias con que contará éste para el pago de intereses y capital de los VCNs 2023.

Riesgo por Ausencia de un Fondo de Amortización

El pago del capital e intereses de los VCNs 2023 no estará garantizado por un fondo de amortización, sino que se efectuará con los activos líquidos del Emisor en su respectivo Día de Pago de Intereses y en la respectiva Fecha de Vencimiento, o con fondos derivados de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un financiamiento del capital de los VCNs 2023.

Riesgo de Pago de Intereses y Capital de la totalidad de los VCNs 2023

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los locales comerciales del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los VCNs 2023.

Riesgo de Prelación

El pago de capital e intereses de los VCNs 2023 no tiene preferencia sobre las demás acreencias que tenga el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en casos de reorganización o liquidación.

Adicionalmente, el Emisor tiene actualmente una mayoría de sus activos hipotecados a través de una estructura de garantías constituida por un fideicomiso de garantías (el "Fideicomiso de Garantía") suscrito con Banistmo Investment Corporation, S.A. que garantiza los bonos de otra emisión pública que mantiene el Emisor por la suma de hasta US$55,000,000.00, el cual, entre otras cosas contiene: (i) primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles del Emisor, (ii) prenda sobre ciertas acciones, (iii) cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, (iv) cesión condicional de ciertos contratos de arrendamiento en donde el Emisor actúa como arrendador y los dineros que reciba el fiduciario derivados de la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de dichos contratos de arrendamiento de los almacenes, locales, oficinas y bodegas propiedades del Emisor, (v) cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los ingresos provenientes de los intereses devengados y pagos de capital de ciertas cuentas por cobrar entre partes relacionadas, y (vi) los fondos depositados en ciertas cuentas bancarias establecidas mediante el mencionado Fideicomiso de Garantías.

Riesgo de Tasa de Interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por las fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés en el mercado.

Disminución General de los Precios de Alquiler de las Propiedades

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

Riesgo de Competencia – Disminución General de los Precios de las Propiedades

Existe la posibilidad de que este mercado en el que compite el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los Cánones de Arrendamiento que percibe el Emisor.

Riesgo de Renovación de Contratos de Arrendamiento

No existe garantía de que los Contratos de Arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si en su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

Riesgo por Eventos de Incumplimiento

La presente Emisión de VCNs 2023 conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado tal como se describen en detalle en la Sección III.A.19.a de este Prospecto Informativo, entre ellos: (i) El Emisor no pagase cualquiera suma de intereses o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a los VCNs 2023 y el Emisor no subsanase dicha situación dentro del plazo establecido contando con un plazo de siete (7) días calendario siguientes desde la fecha en que se debía realizar el pago para subsanar dicho incumplimiento, (ii) El Emisor manifestara su incapacidad para pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto a concurso de sus acreedores, (iii) El Emisor incumpla cualquiera de las Declaraciones y Garantías; Obligaciones de Hacer o No Hacer; o con cualquiera de las condiciones contenidas en los Documentos de la Emisión, (iv) El Emisor haga falsas declaraciones y garantías y el Emisor no subsanase dicha situación dentro del plazo establecido, (v) Incumplimiento de cualquier deuda del Emisor, que conjuntamente sumen más de US$1,000,000.00, y dicho incumplimiento persista por un plazo de treinta (30) días calendario, (vi) Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor, incluyendo sin limitaciones la insolvencia, quiebra, secuestro, mora con la Caja de Seguro Social, pensiones, faltas judiciales entre otras, (vii) Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia u otra orden judicial en exceso de US$1,000,000.00, (viii) Si se decreta el secuestro o embargo de bienes del Emisor por un monto igual o mayor a US$500,000.00 y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente, (ix) Si el Emisor incumple obligaciones que tengan un efecto material adverso por un monto igual o mayor a US$500,000.00 sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera, (x) Si alguna autoridad facultada del gobierno panameño revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor, (xi) Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control, (xii) Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho, evento o circunstancia sobre el cual el Agente de Pago no tuviera conocimiento en la Fecha de Oferta de los VCNs 2023 y que lo llevase a concluir que el Emisor no podrá afrontar sus obligaciones bajo la Emisión.

En el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en la Sección III.A.19.b de este Prospecto Informativo.

Riesgo por Período de Subsanación Extenso para los Eventos de Incumplimiento

El Emisor cuenta con plazos, en algunas instancias considerados extensos, específicamente plazos de hasta noventa (90) días, para subsanar ciertos Eventos de Incumplimiento, tal como se describe en la Sección III.A.19 de este Prospecto Informativo.

Riesgo por Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto, los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los VCNs 2023 antes de su vencimiento final, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado de valores.

Riesgo por Modificaciones y Cambios

Los Términos y Condiciones de los VCNs 2023, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de (a) aquellos Tenedores Registrados que representen una Mayoría de los Tenedores Registrados cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los VCNs 2023 de todas las Series, o (b) aquellos Tenedores Registrados de los VCNs 2023 que representen una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los VCNs 2023de una Serie en particular, excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés y el Plazo de alguna Serie en particular, para lo cual se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen una Super Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva.

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

Riesgo por Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.17 de este Prospecto Informativo y en los VCNs 2023, o de cualesquiera términos y condiciones de los VCNs 2023 o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los VCNs 2023 por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los VCNs 2023.

Riesgo por Responsabilidad Limitada

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación.

Riesgo de Partes Relacionadas en la Emisión

Banco General, S.A., actúa como Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., Casas de Valores y Puestos de Bolsa de esta Emisión, ambas subsidiarias en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., son accionistas de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Latinclear.

El Emisor mantiene una relación comercial con Banco General, S.A. como resultado de los financiamientos que mantiene con dicha institución.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal de los Estructuradores no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de las Casas de Valores, ni del Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni de los Asesores Legales.

Gary Chong Hon es director de Latinex Holdings, Inc. y ejecutivo de Banco General, S.A., el Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

El Emisor mantiene un contrato de arrendamiento con partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2023, Agencias Feduro, S.A. era el único cliente del Emisor y representa la totalidad de los ingresos del Emisor bajo el contrato de arrendamiento a largo plazo firmado entre las partes.

Riesgo por Uso de los Fondos

En caso de que los fondos no sean utilizados según está establecido en la Sección III.E de este Prospecto Informativo, se pudiera afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

Adicionalmente, el producto de esta Emisión será utilizado para pagar las ciertas cuentas por pagar a corto plazo con partes relacionadas del Emisor.

Riesgo de Pago de Dividendos

ESTA EMISIÓN DE VCNS 2023 NO RESTRINGE EL PAGO DE DIVIDENDOS SIEMPRE Y CUANDO EL EMISOR ESTÉ EN CUMPLIMIENTO CON TODOS LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE ESTA EMISIÓN. EL PAGO DE DIVIDENDOS CONLLEVA A UNA REDUCCIÓN EN EL PATRIMONIO DEL EMISOR QUE PUEDE TENER UN EFECTO ADVERSO EN LA CONDICIÓN FINANCIERA DEL EMISOR DETERIORANDO SUS INDICADORES DE APALANCAMIENTO Y ADICIONALMENTE LIMITANDO LOS FONDOS DISPONIBLES PARA HACER FRENTE A LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS BAJO ESTA EMISIÓN.

Riesgo de Litigio sobre Finca del Emisor

El Emisor es parte de un proceso de Acción Reivindicatoria de Dominio sobre la finca No. 857, propiedad del Emisor sobre el cual se emitió una sentencia en contra del Emisor. El proceso actualmente se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia del Segundo Distrito Judicial. El Emisor no tiene certeza de que el resultado de dicho litigio ante el Tribunal Superior de Justicia del Segundo Distrito Judicial y/o la Corte Suprema de Justicia será favorable para el Emisor, por lo que un fallo final e inapelable en contra del Emisor podría afectar temporalmente las operaciones del Emisor. Para más información de este y otros litigios contra el Emisor, favor referirse a la Sección IV.E.5 de este Prospecto Informativo.

B. Del Emisor

Riesgo General del Emisor

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los locales comerciales del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los VCNs 2023.

Riesgo por Ausencia de implementación de políticas de gobierno corporativo

El Emisor no ha adoptado las políticas y procedimientos de gobierno corporativos mencionados en el Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, lo que implica que existen riesgos relacionados a la ausencia de una implementación de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo.

Riesgo por Razones Financieras:

- **Apalancamiento Financiero**

De colocarse la totalidad de los VCNs 2023 bajo esta Emisión por US$20,000,000, y considerando la colocación de la Emisión de Bonos 2023 que se está estructurando en paralelo, el apalancamiento financiero del Emisor (calculado en términos de total de pasivos financieros *entre* total de patrimonio) al 30 de septiembre de 2023 pasaría de 2.25 veces a 3.13 veces, y la razón de pasivos totales *sobre* capital pagado pasaría de 10.74 veces a 14.84 veces.

Riesgo por Capacidad del Emisor

El Emisor está estructurando de manera paralela la emisión de los Bonos 2023, que cancela el saldo de la emisión de los Bonos 2019. La capacidad de servicio de deuda del Emisor podría verse afectada al incurrir en deuda adicional. A continuación, se detallan las emisiones públicas que el Emisor mantiene, así como las emisiones que están en trámite, al 30 de septiembre de 2023:

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de la Resolución	Título Valor Autorizado	Monto Autorizado de la Emisión	Monto en Circulación	Monto Disponible para la Venta
72-19	26 de febrero de 2019	Bonos Corporativos	$75,0000,000	$53,906.250	-

En trámite	En trámite	Bonos Corporativos	$55,0000,000	-	-
En trámite	En trámite	Valores Comerciales Negociables	$20,0000,000	-	-

Riesgo por Desastre Natural

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo de Prestamista de Último Recurso

No existe en esta emisión una entidad que actúe como prestamista de último recurso además del Emisor, al cual pueda acudir el Emisor en caso de que este tenga dificultades de liquidez o que requiera asistencia económica.

Riesgo Fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

Riesgo de Reducción Patrimonial

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

Riesgo de Mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: a) El desempeño de la economía panameña y global; b) Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas y locales comerciales similares a los que ofrece el Emisor; y c) Variación en el marco regulatorio.

Riesgo Liquidez de Fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de locales comerciales. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda.

Riesgo Operacional

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de locales comerciales. Sus flujos dependerán de la vigencia y renovación de sus contratos de arrendamiento por lo cual no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

Riesgo de Dependencia de un Número Limitado de Clientes o Suplidores

El Emisor posee dependencia a un número limitado de clientes, ya que tiene un (1) cliente que representa individualmente la totalidad de los ingresos del negocio. Dicho cliente es Agencias Feduro. Como consecuencia, en caso de que dicho cliente incumpla con lo estipulado en su respectivo Contrato de Arrendamiento, podría afectar directamente la capacidad del Emisor para generar ingresos.

C. Del Entorno

Riesgo País

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen en gran medida de las condiciones

políticas y económicas de Panamá y del impacto que cambios en dichas condiciones puedan tener en los individuos, empresas y entidades gubernamentales que conforman el mercado panameño.

Riesgo Político

La condición financiera del Emisor puede verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias y otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un código laboral rígido, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en estas políticas pudiesen tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud del impacto.

Riesgo de Ley de Valores

De conformidad con el artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido reformado (la "Ley de Valores"), los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá que sean colocados en oferta pública a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, estarán exentos del impuesto sobre la renta. Adicionalmente, en la Ley No. 18 de 2006 ("Ley 18") se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas por la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley de Valores que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, estarán exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozará de dicha exención. No hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 18 alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los VCNs 2023 y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los VCNs 2023, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirá cambios en el futuro.

Riesgo por Tratamiento Fiscal

El Emisor no mantiene ningún control sobre las políticas de tributación de la República de Panamá, por lo que el Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los VCNs 2023 y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los VCNs 2023 ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales (ver Sección IX de este Prospecto Informativo).

Riesgo de Crédito Operativo

En caso de que ocurra algún evento en el entorno económico, social o político del país, que impactara adversamente al sistema bancario pudiera afectar la ejecución y desembolso de esta Emisión.

Riesgo por Políticas Macroeconómicas

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del país y pueden ser clasificadas de la siguiente manera: a) Política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor, reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera. b) Política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado para buscar una estabilidad en el valor de la moneda, mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada por ende el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América. c) Políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos, lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

Riesgo Cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: a) Se usa el dólar como circulante. El Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; b) Los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; c) Hay gran cantidad de banco internacionales; d) No hay banco central.

Riesgo de Inflación

Existe riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

Riesgo por Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco regulatorio de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

Riesgo Jurisdiccional

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

D. De la Industria

Riesgo por Naturaleza y Competencia del Negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el propósito de desarrollar y administrar proyectos inmobiliarios comerciales, los cuales alquila a terceros a través de Contratos de Arrendamiento. El éxito del negocio del Emisor depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales. A la vez, la competencia en el sector de arrendamiento y venta de inmuebles comerciales se mantiene fuerte por lo que no existe garantía de que la demanda para dichos inmuebles se mantenga o exista un mercado potencial para dichos inmuebles.

Riesgo de Regulación o Legislación

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: a) cambios en el marco fiscal, b) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

Riesgo por Volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde opera el Emisor, el riesgo de la volatilidad no es significativo debido: a) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, b) alto costo de las barreras de entrada, c) estabilidad del valor de los activos de las empresas, entre otros.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Junta Directiva del Emisor según consta en el Acta de la Junta Directiva de 27 de octubre de 2023 según fue corregida mediante Acta de Junta Directiva con fecha de 11 de enero de 2024 y Acta de Junta Directiva con fecha de 24 de enero de 2024, autorizó la emisión y oferta pública de Valores Comerciales Negociables 2023 (la "Emisión" o los "VCNs 2023") descritos en este Prospecto Informativo, hasta por un valor nominal total de US$20,000,000.00, los cuales serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los VCNs 2023 emitidos y en circulación no podrán exceder la suma antes indicada en un solo momento.

Los VCNs 2023 serán emitidos en forma rotativa, nominativa y registrada en varias Series hasta por un periodo de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A del Programa Rotativo de VCNs 2023. El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los VCNs 2023, en tantas Series como la demanda de mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de VCNs 2023 y que la nueva venta de VCNs 2023 se realice por los plazos estipulados en el presente Prospecto Informativo.

En caso de colocarse la totalidad de la Emisión, por US$20,000,000.00, y considerando la colocación de la Emisión de Bonos Corporativos por hasta $55.0MM que se está estructurando en paralelo,la relación entre los pasivos totales y el capital pagado del Emisor, que al 30 de septiembre de 2023 es de 10.74 veces, aumentaría a 14.84 veces. En caso de colocarse la totalidad de la Emisión, la relación entre el valor nominal total de los VCNs 2023 y el capital pagado del Emisor al 30 de septiembre de 2023, sería de 3.86 veces. En caso de colocarse la totalidad de la Emisión, y considerando la colocación de la Emisión de Bonos Corporativos por hasta $55.0MM que se está estructurando en paralelo, la relación entre los pasivos financieros y el patrimonio del Emisor, al 30 de septiembre de 2023, pasaría de 2.25 veces a 3.13 veces.

La oferta pública de los VCNs 2023 no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas. Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor tendrán derecho de suscripción preferente sobre los VCNs 2023 de la presente emisión. No se prohíbe la compra de los VCNs 2023 a los directores, dignatarios, trabajadores y ejecutivos del Emisor. No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los VCNs 2023. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los VCNs 2023. No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

Los VCNs 2023 serán ofrecidos por Latsons Realty Investment Company, S.A. a título de Emisor, con las siguientes características principales:

Serie	Monto Total	Plazo del Programa Rotativo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
Varias Series	US$20.0 millones	10 años	Fija, por definir para cada Serie, será anunciado a través de suplemento al Prospecto Informativo para cada serie	Al Vencimiento	Obligación Directa, No Subordinada y No Garantizada	No

La Fecha de Oferta Inicial del Programa Rotativo de VCNs 2023 es el 9 de febrero de 2024.

Los términos y condiciones de la aplicables a cada una de las Series serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Adicionalmente, el Emisor cuenta con una la emisión de los Bonos 2023 con registro en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y consignados en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Debajo se detallan las Emisiones vigentes y en trámite del Emisor, al 30 de septiembre de 2023.

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de la Resolución	Título Valor Autorizado	Monto Autorizado de la Emisión	Monto en Circulación	Monto Disponible para la Venta
72-19	26 de febrero de 2019	Bonos Corporativos	$75,0000,000	$53,906.250	
En trámite	En trámite	Bonos Corporativos	$55,0000,000	-	-
En trámite	En trámite	Valores Comerciales Negociables	$20,0000,000	-	-

Los VCNs 2023 serán registrados en la SMV, listados en Latinex y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los VCNs 2023

Los VCNs 2023 serán emitidos en títulos rotativos, nominativos y registrados, en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos, en varias series.

Para que los VCNs 2023 sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán estar firmados en nombre y representación del Emisor por (i) el Presidente o el Vicepresidente en conjunto con el Tesorero o el Secretario del Emisor o (ii) quienes de tiempo en tiempo autorice la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas y estar autenticados y fechados por el Agente de Pago. Los VCNs 2023 serán (i) en el caso de un VCN 2023 Individual, firmados por el Emisor, autenticados por el Agente de Pago, y fechados y (ii) en el caso de un VCN 2023 Global, acreditados en la cuenta de inversión del Tenedor, en la fecha de liquidación en la que el Emisor reciba valor por el VCN 2023 Global (la "Fecha de Liquidación").

El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa aquella(s) Persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un VCN 2023 Global o un VCN 2023 Individual esté en un momento determinado inscrito en el Registro. En caso de que el Registro fuese destruido o resultase inaccesible al Emisor en la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, el Emisor queda autorizado por los Tenedores Registrados a pagar el capital o los intereses de los VCNs 2023 de acuerdo con lo indicado en los VCNs 2023 originales emitidos y presentados para dicho propósito.

2. Precio de Venta

Los VCNs 2023 serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario a un precio a la par; es decir, al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada VCN 2023 será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho VCN 2023. En el caso de que la Fecha de Liquidación del VCN 2023 no corresponda con un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del VCN 2023 se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la Fecha de Liquidación y el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente, si aplica. El pago se efectuará en la Fecha de Liquidación, a través del sistema electrónico de negociación de Latinex y de Latinclear.

3. Series

Los VCNs 2023 serán emitidos en varias Series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. A estos efectos, la Tasa de Interés, la Fecha de Oferta, la Fecha de Liquidación, monto, y Fecha de Vencimiento, de cada una de las Series, serán definidas por el Emisor según la demanda del mercado, y serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

4. Programa Rotativo

El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los VCNs 2023, en tantas Series como la demanda del mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de VCNs 2023 de Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y que la nueva venta de VCNs 2023 se realice por los plazos estipulados en el presente Prospecto Informativo. El Programa Rotativo de VCNs 2023 ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos VCNs 2023 en Series en la medida que exista disponibilidad. En ningún momento el Saldo Insoluto a Capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación podrá ser superior al monto total del Programa Rotativo de VCNs 2023 de Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En la medida en que se vayan venciendo los VCNs 2023 emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido para emitir nuevas Series de VCNs 2023 por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido. El Programa Rotativo de VCNs 2023 estará disponible hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y Latinex y tendrá un plazo de vigencia no mayor a diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A. El término rotativo de este programa no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento. La Emisión rotativa de VCNs 2023 según se describe, será siempre una alternativa para los inversionistas, pero no constituirá una obligación de retener el VCN 2023 más allá de su vencimiento original.

5. Vencimiento de los VCNs 2023

El Programa Rotativo de VCNs 2023 tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de la emisión de la primera serie. Los VCNs 2023 podrán ser emitidos en una o más Series con vencimientos de entre ciento ochenta (180) o trescientos sesenta (360) días calendarios. Sin embargo, las respectivas Fechas de Vencimientos de cada una de las Series, será definidas por el Emisor según la demanda del mercado, y serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

6. Pago de Capital

El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado de cada VCN 2023 el capital de dicho VCN 2023 mediante un pago en la Fecha de Vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los VCNs 2023 de acuerdo al plazo de vencimiento de cada Serie, según corresponda. Si la Fecha de Vencimiento coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

7. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses

Cada VCN 2023 generará intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés"), desde su Fecha de Liquidación hasta su respectiva Fecha de Vencimiento a la tasa de interés correspondiente.

La Tasa de Interés de los VCNs 2023 de cada Serie será fija y será definida por el Emisor, según la demanda del mercado y será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Los intereses de los VCNs 2023 serán pagados de forma trimestral sobre el Saldo Insoluto a Capital, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento (cada uno un "Día de Pago de Intereses").

Los VCNs 2023 devengarán intereses pagaderos con respecto al Saldo Insoluto de Capital, desde la Fecha de Liquidación hasta la Fecha de Vencimiento.

El periodo que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en el primer Día de Pago de Intereses y cada periodo sucesivo que comienza en un Día de Pago de Intereses y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente o en la Fecha de Vencimiento se identificará como un "Periodo de Interés".

El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos respecto a cada VCNs 2023 en cada Día de Pago de Intereses, aplicando la Tasa de Interés aplicable a dicho VCN 2023 al Saldo Insoluto de Capital del mismo, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Periodo de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Si un Día de Pago de Intereses o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea un Día Hábil, el Día de Pago de Intereses deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correr dicho Día de Pago de Intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Periodo de Interés subsiguiente, con excepción del último Día de Pago de Intereses a realizarse en la Fecha de Vencimiento. Si el último Día de Pago de Intereses no fuese un Día Hábil, el Día de Pago al igual que el cómputo de intereses se correrá al primer Día Hábil inmediatamente siguiente.

Los intereses devengados por los VCNs 2023 serán pagados en cada Día de Pago de Intereses a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en la fecha de registro fijada por el Emisor para dicho Día de Pago de Intereses.

El saldo de capital de los VCNs 2023 que no sea efectivamente pagado en un Día de Pago de Intereses o una Fecha de Vencimiento continuará devengando intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago.

Los intereses que devenguen los VCNs 2023 que no sean efectivamente pagados en el Día de Pago de Intereses correspondiente devengarán a su vez intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago.

Los intereses continuarán acumulándose, aun luego de ocurrir un Evento de Vencimiento Anticipado, sólo en la medida permitida por la ley aplicable.

8. Forma de los VCNs 2023

(a) VCNs 2023 Globales

Los VCNs 2023 Globales solamente serán emitidos a favor de una central de valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada (en adelante los "VCNs 2023 Globales"). Inicialmente, los VCNs 2023 Globales serán emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear"), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los VCNs 2023 estén representados por uno o más VCNs 2023 Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos VCNs 2023 Globales será considerado como el único propietario de dichos VCNs 2023 en relación con todos los pagos, de acuerdo a los términos y condiciones de los VCNs 2023.

Mientras Latinclear sea el Tenedor Registrado de los VCNs 2023 Globales, Latinclear será considerado el único propietario de los VCNs 2023 representados en dichos títulos globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los VCNs 2023 Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Un inversionista podrá realizar la compra de VCNs 2023 a través de cualquier casa de valores que sea Participante de Latinclear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, a BG Investment Co., Inc. o BG Valores, S.A., quienes son los Puestos de Bolsa (casa de valores) designados para la venta de la presente Emisión.

Todo pago de capital, intereses u otros pagos bajo los VCNs 2023 Globales se harán a Latinclear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados a, los respectivos Participantes propietarios de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia el detalle del o los tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a Latinclear una solicitud de Tenencia Indirecta siempre que dicha solicitud cumpla con los requisitos establecidos por Latinclear. Dicha solicitud será a su vez remitida por Latinclear a cada Participante propietarios de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales quienes deberán enviar la lista final de tenedores al Emisor, con copia al Agente de Pago, a fin de que éste pueda proporcionar la información a la autoridad competente.

Latinclear, al recibir cualquier pago de capital o intereses u otros pagos en relación con los VCNs 2023 Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En vista de que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Latinclear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales, y únicamente en relación con la porción del total del capital de los VCNs 2023 con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. Latinclear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo obligará a Latinclear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los VCNs 2023, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 en concepto de pago de capital o de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

(b) **VCNs 2023 Individuales**

Los VCNs 2023 Globales pueden ser intercambiados por instrumentos individuales ("VCNs 2023 Individuales") si:

i. Latinclear o cualquier sucesor de Latinclear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los VCNs 2023 Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido; o

ii. un Participante solicita por escrito a Latinclear la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de Latinclear y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos VCNs 2023. En esos casos, el Emisor utilizará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con Latinclear para intercambiar los VCNs 2023 Globales por VCNs 2023 Individuales y causará la emisión y entrega al Agente de Pago de suficientes VCNs 2023 Individuales para que éste los autentique y entregue a los Tenedores Registrados. En caso que un tenedor de derechos bursátiles con respecto de los VCNs 2023 Globales desee la conversión de dichos derechos bursátiles en VCNs 2023 Individuales deberá presentar solicitud escrita a Latinclear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a Latinclear a través de un Participante y una solicitud dirigida al Agente de Pago y al Emisor. En todos los casos, VCNs 2023 Individuales entregados a cambio de VCNs 2023 Globales o derechos bursátiles con respecto de los VCNs 2023 Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas, conforme a la solicitud de Latinclear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de VCNs 2023 Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos VCNs 2023 Individuales.

Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago, en sus oficinas principales y deberá además estar acompañada por el o los VCNs 2023 Individuales que se desean canjear.

9. Título; Transferencia y Canje de los VCNs 2023

(a) Título; Tenedor Registrado

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago podrá, sin responsabilidad alguna, reconocer al Tenedor Registrado de un VCN 2023 como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho VCN 2023 para los propósitos de efectuar pagos del mismo, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho VCN 2023 esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento ya sea del Emisor o de cualquier otra persona. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el Registro como los Tenedores Registrados de un VCN 2023, el Agente de Pago observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el VCN 2023 es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el VCN 2023 es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el VCN 2023 es una acreencia mancomunada. El Agente de Pago no incurrirán en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un VCN 2023, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o de no ser en caso de omisiones) auténtico, y válido y estar (o no estar en caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

(b) Transferencia del VCN 2023

Cuando cualquiera de los VCNs 2023 sea presentado al Agente de Pago para que se registre su transferencia, específicamente en el caso de VCNs 2023 Globales o Macrotítulos que hayan sido convertidos en títulos físicos o individuales, el Emisor entregará a el Agente de Pago el nuevo certificado que éste emitirá a favor del cesionario según lo establecido en la Sección III.A.9.b de este Prospecto Informativo. Para ser transferidos, los VCNs 2023 deberán ser debidamente endosados por el Tenedor Registrado a favor del cesionario y entregados al Agente de Pago, quien cancelará dicho VCN 2023, expedirá y entregará un nuevo VCN 2023 al endosatario del VCN 2023 transferido y anotará dicha transferencia en el Registro. El nuevo VCN 2023 así emitido será una obligación válida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el VCN 2023 transferido. Todo VCN 2023 presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia deberá estar debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial, en forma satisfactoria al Agente de Pago y, a solicitud del Agente de Pago o el Emisor, autenticada la firma ante Notario Público. El Agente de Pago no tendrá obligación de anotar el traspaso en el Registro de VCNs 2023 y podrá retener el pago de capital o intereses de un VCN 2023 que razonablemente creyese no ser genuino y auténtico o sobre el cual exista algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia,

propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro completará el proceso de transferencia del VCN 2023. El Agente de Pago no anotará transferencias de VCNs 2023 en el Registro dentro de los cinco (5) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago de Intereses o Fecha de Vencimiento.

En el caso de VCNs 2023 Globales o Macrotítulos, las transferencias se realizarán mediante anotaciones en cuenta en atención a los procedimientos establecidos por Latinclear.

(c) Canje por VCNs 2023 de Diferente Denominación

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de un VCN 2023 por otros VCNs 2023 de menor denominación o de varios VCNs 2023 por otro VCN 2023 de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago en sus oficinas principales.

10. Agente de Pago, Registro y Transferencia

(a) Contratación del Agente de Pago

Mientras existan VCNs 2023 expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un agente de pago, registro y transferencia (el "Agente de Pago") en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha designado a Banco General, S.A. como Agente de Pago de los VCNs 2023.

Banco General, S.A. ha asumido las funciones de Agente de Pago de los VCNs 2023 conforme a los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por el Emisor y Banco General (el "Contrato de Agencia"). Una copia del Contrato de Agencia reposa en la SMV. Cada Tenedor Registrado de un VCN 2023, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

(b) Funciones del Agente de Pago

El Agente de Pago debe establecer y mantener en sus oficinas principales un Registro de los VCNs 2023 (el "Registro") de los Tenedores Registrados en cuyo favor se hubiesen emitido los VCNs 2023, en la cual anotará (1) la fecha de emisión de los VCNs 2023, el número de VCNs 2023 de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los VCNs 2023; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los VCNs 2023 que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los VCNs 2023; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.

A su vez, el Registro mantendrá la siguiente información:

i. VCNs 2023 emitidos y en circulación por denominación y número;
ii. los VCNs 2023 no emitidos y en custodia por número.
iii. los VCNs 2023 cancelados:
    a. por reemplazo de VCNs 2023 mutilados, perdidos, destruidos o hurtados; o
    b. por canje por VCNs 2023 de diferente denominación.

El Registro estará abierto para su inspección por cualquier dignatario o empleado del Emisor debidamente autorizado para ello.

Además, el Agente de Pago se compromete a:

i. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los VCNs 2023 en cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de los VCNs 2023.
ii. Notificar por escrito al Emisor el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital, cuando aplique, que deba ser pagado en cada Día de Pago de Intereses. La notificación deberá darse por escrito no menos de dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.
iii. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los VCNs 2023 en cada Día de Pago de Intereses con los fondos que para tal fin reciba del Emisor, según los términos y condiciones del Contrato de Agencia y los VCNs 2023.
iv. Notificar por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex sobre la ocurrencia de cualquier causal de vencimiento anticipado apenas tenga conocimiento de ella no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los VCNs 2023 y de este Prospecto Informativo.
v. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el saldo a capital de sus respectivos VCNs 2023 y de los intereses adeudados y el número de VCNs 2023 emitidos y en circulación.
vi. Expedir, a solicitud del respectivo tenedor registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los VCNs 2023.
vii. Recibir del Emisor todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
viii. Transmitir al Emisor una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del Emisor dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al recibo de la misma.
ix. Realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que el Agente de Pago convenga con el Emisor.
x. Suministrar cualquier información o explicación que requiera la SMV y las entidades autorreguladas.
xi. Informar a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex, en caso de que no pueda realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.
xii. Expedir la Declaración de Vencimiento Anticipado y comunicársela al Emisor, a la SMV, a Latinex, y a Latinclear.
xiii. Recopilar las aceptaciones de los Tenedores Registrados respecto a una solicitud de Vencimiento Anticipado.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, frente a los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los VCNs 2023. El Agente de Pago no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos VCNs 2023 las sumas que reciba del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los VCNs 2023 y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más VCNs 2023 y entrar en transacciones comerciales con el Emisor y/o con cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los VCNs 2023.

(c) Renuncia y Remoción del Agente de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, avisando previamente y por escrito al Emisor con al menos sesenta (60) días calendario de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su renuncia.

Dentro del plazo antes indicado, el Emisor deberá nombrar un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, y, en caso de no hacerlo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor. No obstante, la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva hasta que haya sido nombrado un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En todo caso, el Agente de Pago, Registro y Transferencia sustituto deberá ser un Agente de Pago, Registro y Transferencia con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

El Emisor sólo podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia en los siguientes casos:

i. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada;
ii. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Bancos;
iii. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
iv. En caso de que a juicio del Emisor el Agente de Pago, Registro y Transferencia incumpla sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor deberá suscribir un acuerdo de sustitución o un nuevo contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia con un Agente de Pago, Registro y Transferencia de reconocido prestigio con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que expiró el plazo descrito en el primer párrafo de la Sección III.A.10.c de este Prospecto Informativo, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido el Registro, un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, habiendo deducido los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago, Registro y Transferencias saliente por la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agencia. Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente devolverá al Emisor los honorarios que le hayan sido pagados de forma anticipada en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

11. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a los Tenedores Registrados en un Día de Pago de Intereses de conformidad con los VCNs 2023 será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicho Día de Pago de Intereses.

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado de un VCN 2023 Individual será pagada por el Agente de Pago en nombre del Emisor en las oficinas del Agente de Pago designadas para dicho propósito, a opción del Tenedor Registrado mediante: (i) cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, (ii) crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago, o (iii) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince (15) Días Hábiles antes de cualquier Día de Pago de Intereses o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto el Agente de Pago escogerá la forma de pago.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente de Pago o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de

Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a Latinclear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de Latinclear, entidad auto-regulada.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un VCN 2023 Global será pagada por el Agente de Pago a nombre del Emisor, poniendo a disposición de la Central de Valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha Central de Valores. En el caso de VCNs 2023 Globales, Latinclear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes una vez que reciba los fondos. El Tenedor Registrado de un VCN 2023 Global será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho VCN 2023 Global. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los VCNs 2023 Globales deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado a Latinclear como Tenedor Registrado de un VCN 2023 Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un VCN 2023 Global tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago en relación a cualquier pago adeudado bajo dicho VCN 2023 Global.

En el caso de VCNs 2023 Globales, no es necesario entregar el VCN 2023 para recibir un pago con relación al mismo.

Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los VCNs 2023 serán hechos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los VCNs 2023, ya sean de capital o intereses, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier impuesto, gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza, siempre y cuando los mismos sean atribuibles al Emisor.

12. Intereses Moratorios; Sumas no Cobradas

(a) Intereses Moratorios

Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, o cualquier otro pago en la fecha que corresponda conforme a los VCNs 2023, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dichos VCNs 2023, además de la tasa de interés correspondiente, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%) anual, desde la fecha en que dicha suma de capital, interés, o cualquier otra sea exigible y pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital, interés, u otra, sea efectivamente pagada en su totalidad. Los intereses moratorios que no hayan sido pagados, serán sumados a la cantidad vencida al final de cada período de interés que aplique para que, a su vez, devenguen intereses moratorios, pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier Tenedor.

(b) Sumas no Cobradas

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor según los términos y condiciones de los VCNs 2023 que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado, o que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los VCNs 2023, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de pago o vencimiento.

Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los VCNs Individuales que no sea reclamada por los Tenedores de los VCNs 2023 dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor

no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna con respecto a dicho pago. Las obligaciones del Emisor bajo los VCNs 2023 prescribirán de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los VCNs 2023 que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados de conformidad con los términos del Prospecto y los VCNs 2023, la ley u orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

13. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los VCNs 2023, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

14. Redención Anticipada

Ninguna serie de VCNs 2023 emitida podrá ser redimida anticipadamente.

15. Prelación de los VCNs 2023

Los VCNs 2023 constituirán una obligación directa, no subordinada y no garantizada del Emisor.

16. Enmiendas y Cambios

a. **Dispensas o Modificación de Términos y Condiciones**

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensa que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los VCNs 2023 y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

Los Términos y Condiciones de los VCNs 2023, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de (a) aquellos Tenedores Registrados que representen una Mayoría de los Tenedores Registrados cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los VCNs 2023 de todas las Series, o (b) aquellos Tenedores Registrados de los VCNs 2023 que representen una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los VCNs 2023 de una Serie en particular, excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés y el Plazo de alguna Serie en particular, para lo cual se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados de la Serie de que se trate, que representen una Super Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie.

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

17. Compromisos del Emisor

(a) Obligaciones de Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 emitidos y en circulación 2023 autorice expresamente por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas

establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los VCNs 2023 estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga a cumplir, sin limitaciones, entre otras, con las siguientes condiciones:

1. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
2. Cumplir con los Reglamentos Internos de Latinex y de Latinclear.
3. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
4. Pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.
5. Mantener los Bienes Inmuebles en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
6. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, patentes, concesiones, permisos, marcas y derechos existentes y de que el Emisor sea titular.
7. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a Latinex, mediante un comunicado de Hecho de Importancia que será publicado en el SERI, de manera oportuna cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
8. Realizar transacciones con compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables, salvo por las Cuentas por Pagar Relacionadas a la Fecha de Oferta de esta Emisión.
9. Suministrar a la SMV y a Latinex, a través del SERI, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada año fiscal, los Estados Financieros Auditados y el Informe Anual de Actualización del Emisor, correspondientes a dicho período, o con aquella otra periodicidad que establezca la ley o los acuerdos de la SMV.
10. Suministrar a la SMV, y a Latinex, a través del SERI, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, los Estados Financieros Interinos y el Informe de Actualización Trimestral del Emisor correspondientes a dichos períodos, o con aquella otra periodicidad que establezca la ley o los acuerdos de la SMV.
11. Suministrar a la SMV, a Latinex y al Agente de Pago, a través del SERI, dentro de la periodicidad correspondiente, todos los formularios y reportes establecidos en el Acuerdo 13-2022 emitido por la SMV, según el mismo sea enmendado de tiempo en tiempo, o con aquella otra periodicidad que establezca la ley o los acuerdos de la SMV
12. Presentar trimestralmente al Agente de Pago un informe del Vicepresidente Ejecutivo o Vicepresidente de Finanzas que indique que el Emisor está cumpliendo o incumpliendo con (i) las Condiciones Financieras estipuladas, incluyendo el detalle de los respectivos cálculos, (ii) las Obligaciones de Hacer y (iii) las Obligaciones de No Hacer contenidas en la Emisión.
13. Notificar al Agente de Pago una vez tenga conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
14. Notificar a la SMV y Latinex, a través de SERI, al Agente de Pago de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes o hechos relevantes en el desarrollo de su negocio.
15. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión.
16. Permitir acceso al Agente de Pago a los libros de contabilidad.
17. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago razonablemente requiera para seguir la condición y desempeño del Emisor.
18. Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
19. Usar los fondos obtenidos de la emisión de los VCNs 2023 exclusivamente para el uso acordado.
20. El Emisor acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría o Super Mayoría de los Tenedores Registrados, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.

21. El Emisor acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
22. Suministrar la calificación de riesgo del Emisor y sus respectivas actualizaciones mediante comunicados de hechos de importancia a través de la SMV y Latinex.
23. Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles.
24. Dar aviso al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre los Bienes Inmuebles.
25. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones en la Ley y demás disposiciones aplicables.

(b) Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 autorice lo contrario, durante la vigencia de la Emisión el Emisor no podrá realizar, entre otras, las siguientes operaciones:

1. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia.
2. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos incluyendo los otorgados en garantía para esta Emisión, salvo por Garantías Permitidas.
3. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, "*sale and leaseback transactions*") sobre las propiedades otorgadas en garantía para esta Emisión.
4. Otorgar sus activos en garantía ("*negative pledge*") incluyendo garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro normal del negocio o que sean Garantías Permitidas.
5. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control.
6. Modificar el giro usual de sus negocios o hacer cambios sustanciales al giro de negocios al que se dedica.
7. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
8. El Emisor acuerda no terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales.
9. El Emisor acuerda no reducir su capital social autorizado.
10. Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas o terceros que no sean del curso normal del negocio.
11. El Emisor acuerda no adquirir cualquier endeudamiento adicional salvo cualquier Endeudamiento Permitido.

18. Declaraciones y Garantías

El Emisor declara lo siguiente:

1. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los VCNs 2023 y demás Documentos de la Emisión.
2. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los VCNs 2023 ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
3. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los VCNs 2023 no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
4. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni suministrada información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.
5. El Emisor es parte de ciertos litigios como demandante y como demandado. Para más información aquellos litigios materiales en contra del Emisor, favor referirse a la Sección IV.E.5 de este Prospecto Informativo. El estado de dichos litigios ha sido informado por el Emisor en distintos hechos de importancia publicados a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) de la SMV, como en la página web de Latinex.

6. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
7. Los Estados Financieros Auditados del Emisor fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
8. El Emisor no ha incurrido en ninguno de los Eventos de Vencimiento Anticipado ni se encuentra en mora con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
9. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditorías, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.
10. El Emisor ha entregado y/o revelado al Agente de Estructuración toda la información material conocida por el mismo, incluyendo el orden de prelación de todas sus obligaciones financieras.
11. No existe un cambio material adverso que pueda afectar el Emisor, ya sea en (i) el negocio, (ii) en la condición financiera, (iii) en los resultados de operaciones, o (iv) en las perspectivas futuras de negocio.

19. Vencimiento por Incumplimiento; Recursos Legales

(a) Vencimiento por Incumplimiento

Se entenderá que existe un "Evento de Vencimiento Anticipado" en relación con los VCNs 2023 si:

1. El Emisor no pagase cualquiera suma de intereses o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a los VCNs 2023. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los siete (7) días calendario siguientes desde la fecha en que se debía realizar el pago.
2. El Emisor manifestara de cualquiera forma escrita su incapacidad para pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto a concurso de sus acreedores.
3. El Emisor incumpla cualquiera de las Declaraciones y Garantías; Obligaciones de Hacer o No Hacer; o con cualquiera de las condiciones contenidas en los Documentos de la Emisión.
4. El Emisor haga falsas declaraciones y garantías y el Emisor no subsanase dicha situación dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que el Agente de Pago notificó la existencia de la falsedad.
5. Incumplimiento de cualquier deuda del Emisor, que conjuntamente sumen más de US$1,000,000.00, y dicho incumplimiento persista por un plazo de treinta (30) días calendario.
6. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor, incluyendo sin limitaciones la insolvencia, quiebra, secuestro, mora con la Caja de Seguro Social, pensiones, faltas judiciales entre otras.
7. Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia u otra orden judicial en exceso de US$1,000,000.00.
8. Si se decreta el secuestro o embargo de bienes del Emisor por un monto igual o mayor a US$500,000.00 y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.
9. Si el Emisor incumple obligaciones que tengan un efecto material adverso por un monto igual o mayor a US$500,000.00 sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera.
10. Si alguna autoridad facultada del gobierno panameño revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor.
11. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control.
12. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho, evento o circunstancia sobre el cual el Agente de Pago no tuviera conocimiento en la Fecha de Oferta de los VCNs 2023 y que lo llevase a concluir que el Emisor no podrá afrontar sus obligaciones bajo la Emisión.

(b) Recursos Legales

Mientras existan VCNs 2023 emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado, o sesenta (60) días calendario después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado"). Para efectos del porcentaje de los Tenedores Registrados necesario para expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, no se incluirán los VCNs 2023 que se encuentren en posición propia o de partes relacionadas del Emisor. El Agente de Pago, Registro y Transferencia será el responsable de recopilar las aceptaciones de los Tenedores Registrados respecto a una solicitud de Declaración de Vencimiento Anticipado.

Cuando el Agente de Pago, Registro y Transferencia emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, así lo notificará al Emisor, a los Tenedores Registrados de los VCNs 2023, a la SMV y a Latinex. A partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los VCNs 2023 de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Sin embargo, se entiende que nada en esta sección le da derecho a un Tenedor Registrado a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, insolvencia, liquidación forzosa u otro similar del Emisor.

20. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un VCNs 2023

En caso de deterioro o mutilación de un VCN 2023, el Tenedor Registrado de dicho VCN 2023 podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo VCN 2023 a través del Agente de Pago. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y la misma deberá ser acompañada por el VCN 2023 deteriorado o mutilado. Para la reposición de un VCN 2023 en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor, a través del Agente de Pago, podrá reponer el VCN 2023, sin la necesidad de tal procedimiento judicial, cuando el Emisor considere que, a su juicio, es evidentemente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del VCN 2023 sin que se recurra al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia exijan a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

21. Prescripción

Los derechos de los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor respecto de los VCNs 2023 prescribirá a los tres (3) años de la fecha de su vencimiento.

22. Restricciones de la Emisión

La Emisión no estará limitada en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

23. Notificaciones

Al Emisor

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado o mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Emisor que aparezca en el Registro, como se detalla a continuación:

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.

Edificio Feduro, Local No.36
Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel A. Brostella
Apartado 0819-06660
Panamá, República de Panamá
Atención: Gil. A Moreno
gamoreno@feduro.net
Teléfono 304-4100 / Fax 304-4228

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en el Contrato de Agencia, a la dirección que se detalla a continuación:

BANCO GENERAL, S.A.
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5 B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Tamara De León
tadeleon@bgeneral.com
Teléfono: 303-7000

Al Custodio o a la Central de Valores

Cualquier notificación o comunicación de un Tenedor Registrado (siempre que dicho Tenedor Registrado sea un Participante de Latinclear) al Custodio o a la Central de Valores se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y entregada conforme a las reglas y procedimientos aplicables de dicho Custodio o Central de Valores, y en ausencia de dichas reglas y procedimientos se considerará dada si es (i) entregada personalmente, o (ii) enviada por servicio de correo certificado a la dirección de dicho Custodio o Central de Valores que se detalla a continuación:

CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Edificio Latinex
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Panamá, República de Panamá
Atención: María Guadalupe Caballero
Teléfono: 214-6105 / Fax 214-8175
www.latinclear.com.pa
latinc@latinclear.com

Las notificaciones enviadas por correo certificado se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

A los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de un VCN 2023 deberá hacerse por escrito utilizando alguno de estos mecanismos: (i) mediante entrega personal, o (ii) mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, o (iii) mediante publicación en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la Ciudad de Panamá, una vez en cada diario, en dos (2) Días Hábiles distintos y consecutivos, o (iv) mediante envío por correo electrónico.

Todas las notificaciones que envíen el Custodio o la Central de Valores al Tenedor Registrado de un VCN 2023 (siempre que dicho Tenedor Registrado sea un Participante de Latinclear) serán enviadas de conformidad con las reglas y procedimientos de dicho Custodio o Central de Valores; y en ausencia de dichas reglas o procedimientos, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior.

Si la notificación o comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso y segundo caso, y en el tercer caso en la fecha de la publicación del aviso en los diarios.

24. Ley Aplicable

Los VCNs 2023 se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

B. Plan de Distribución de los VCNs 2023

1. Suscripción y Agentes de Venta

Los VCNs 2023 podrán ser suscritos a la fecha de emisión de cada una de sus Series. Cualquier suscripción de alguna de las Series de los VCNs 2023 serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. Sin embargo, cualquier contrato de suscripción deberá ser presentado para su revisión por parte de la SMV, con una anticipación de por lo menos cinco (5) días hábiles antes de presentar el suplemento al Prospecto Informativo mencionado en este párrafo. El Emisor y el suscriptor aplicable podrán optar por incluir condiciones precedentes aplicables a la suscripción de dicha Serie las cuales serán enunciadas en el contrato de suscripción aplicable a dicha Serie que será presentado en la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Los VCNs 2023 no suscritos serán colocados en el mercado primario, bajo la modalidad de "mejores esfuerzos", mediante oferta pública a través de Latinex, principalmente en el mercado local. Para efectos de la colocación, el Emisor ha designado a BG Investment Co., Inc. y a BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión para la colocación de los VCNs 2023 en el mercado primario a través de Latinex y como Casas de Valores exclusivas para la compra de los VCNs 2023 a través de Latinex. Tanto BG Investment Co., Inc. como BG Valores, S.A. cuentan con un puesto de bolsa en Latinex y con corredores de valores autorizados por la SMV de acuerdo a la Resoluciones CNV-322-00 de 24 de noviembre de 2000 y CNV-376-00 de 22 de diciembre de 2000, respectivamente.

Las oficinas de BG Investment Co., Inc. están ubicadas en el Centro Operativo, Piso 8, Ciudad Radial, Panamá, Ciudad de Panamá y su número de teléfono es el (507) 303-7000 y su número de fax es el (507) 205-1712. Las oficinas de BG Valores, S.A. están ubicadas en Plaza Banco General, Entrepiso 1, Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 205-1700 y su número de fax es el (507) 205-1712.

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A. han celebrado con el Emisor un contrato de casas de valores (en adelante el "Contrato de Casas de Valores") para llevar a cabo la venta y compra de los VCNs 2023. Entre los servicios a prestar en su condición de agentes colocadores de los VCNs 2023, estas Casas de Valores podrán:

(i) realizar las ofertas de los VCNs 2023 por intermedio de Latinex de acuerdo a las normas y reglas establecidas por Latinex;
(ii) poner a disposición de las casas de valores, corredores, asesores de inversiones y público en general, el Prospecto Informativo de los VCNs 2023 y cualesquiera modificaciones o adendas al mismo; y
(iii) recibir el producto neto de la venta de los VCNs 2023 y depositar, transferir o acreditar dichos fondos en aquella cuenta bancaria que designe el Emisor en un plazo no mayor de tres (3) Días Hábiles a partir de su recibo.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la SMV como por Latinex y Latinclear, referentes al registro, supervisión, inscripción, negociación primaria y mantenimientos anuales de la presente Emisión. A su vez, todos los demás gastos relativos a la presente Emisión serán responsabilidad del Emisor.

Al 30 de septiembre de 2023 el Emisor mantenía las siguientes relaciones financieras con Banco General, S.A.:

Facilidad	Saldo al 30 de septiembre de 2023 (US$)	Tasa	Vencimiento
Emisión de Bonos Públicos 2019	23,359,375.00	SOFR a Plazo + 4.00%	20/03/2029
Total	**23,359,375.00**		

2. Limitaciones y Reservas

La Emisión no tiene limitantes en cuanto a las personas que pueden ser Tenedores Registrados, ni en cuanto al número o porcentaje de VCNs 2023 que puede adquirir un Tenedor Registrado, ni derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

No se ha reservado o asignado monto alguno de la presente Emisión para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, sociedades afiliadas o subsidiarias, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex-empleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los VCNs 2023, ni a inversionistas institucionales, ni existen ofertas, ventas o transacciones en colocación privada. No obstante, lo anterior, no constituye una restricción a la compra por parte de empresas relacionadas al grupo económico del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, o accionistas actuales.

Los fondos recaudados con la presente Emisión serán utilizados según se describe en la Sección III.E de este Prospecto Informativo.

Esta oferta de VCNs 2023 no está siendo ofrecida a inversionistas con un perfil específico. Esta oferta de VCNs 2023 no está siendo hecha simultáneamente en mercados de dos o más países y ningún tramo de la misma está siendo reservado para dichos mercados.

C. Mercados

La oferta pública de los VCNs 2023 se registrará ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-41-24 de 1 de febrero de 2024. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los VCNs 2023 han sido listados para su negociación en Latinex y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de listar y negociar los VCNs 2023 en mercados organizados de otros países.

D. Gastos de la Emisión

El Emisor incurrirá los siguientes gastos, los cuales representarán, en su conjunto, 0.605% del monto total de la Emisión:

	Precio al Público	Gastos de la Emisión	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	US$1,000	US$6.05	US$993.95
Total	US$20,000,000	US$121,054.77	US$19,878,945.23

A continuación se presenta el desglose de los Gastos:

Gastos Iniciales	Monto	Porcentaje
Superintendencia del Mercado de Valores		
Tarifa de Registro	US$7,000.00	0.035%
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.		
Comisión de Mercado Primario	US$20,777.77	0.104%
Inscripción	US$500.00	0.003%
Agentes		
Agente de Pago, Registro y Transferencia - Nueva Emisión	US$16,050.00	0.080%
Central Latinoamericana de Valores		
Inscripción	US$1,177.00	0.006%
Servicios Legales		
Honorarios (estimados)	US$5,000.00	0.025%
Publicidad		
Impresión de Prospectos	US$500.00	0.003%
Publicidad	US$500.00	0.003%
Calificación de Riesgo (estimado)	US$16,050.00	0.080%
Comisión de Estructuración, Suscripción y Colocación	US$53,500.00	0.268%
Total	**US$121,054.77**	0.605%

De colocarse la totalidad de los VCNs 2023, el Emisor recibirá un monto neto de aproximadamente US$19,878,945.23.

Adicionalmente, el Emisor tendrá otros gastos recurrentes por la vigencia de la Emisión, que son (i) la tarifa de supervisión a la SMV, de US$3,000 al año, (ii) la tarifa de mantenimiento de Latinex, de US$150 al año, (iii) la tarifa de mantenimiento de Latinclear, de US$150 al año, (iv) la comisión anual del Agente de Pago de US$15,000, y (v) la comisión de revisón de la calificación de riesgo anual de US$7,500.

E. Uso de Fondos Recaudados

Los fondos netos producto de esta Emisión por US$19,878,945.23, una vez descontados los gastos y comisiones, serán utilizados para:

1. Financiar capital de trabajo del Emisor y/o de sus afiliadas.
2. Llevar a cabo el pago de cuentas por pagar a corto plazo con partes relacionadas del Emisor.
3. Para usos corporativos generales incluyendo otorgar facilidades de crédito a Agencias Feduro.

Esta Emisión de VCNs 2023 no restringe el pago de dividendos siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.

El uso de fondos de cada una de las Series será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente

F. Impacto de la Emisión

De colocarse la totalidad de la Emisión de VCNs 2023, y considerando la colocación de la Emisión de Bonos Corporativos por hasta $55.0MM que se está estructurando en paralelo, los pasivos del Emisor, que al al 30 de septiembre de 2023 eran de US$56.5 millones, aumentarían para alcanzar un total de US$76.8 millones mientras que la relación pasivos totales / capital pagado aumentaría de 10.74 veces a 14.84 veces. La relación pasivo financiero (pasivos que generan intereses) entre el patrimonio aumentaría de igual manera de 2.25 veces a 3.13 veces.
La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor al 30 de septiembre de 2023 (real) y la data proforma en base a la presente Emisión de VCNs 2023, asumiendo la total colocación de la Emisión, así como la colocación de la Emisión de Bonos Corporativos por hasta $55.0MM que se está estructurando en paralelo.

Latsons Realty Investment Company, S.A.		
Capitalización y Endeudamiento *(en US$ miles)*	**Antes de la Emisión**	**Después de la Emisión**
Pasivos	**30 de septiembre de 2023**	
Pasivo Corrientes		
Bonos por pagar, neto (Bonos 2019)	4,699	-
Valores Comerciales Negociables	-	20,000
Cuentas por pagar	35	35
Cuentas por pagar a compañíaafiliada	20	20
Gastos acumulados e impuestos por pagar	124	124
Total de Pasivo Corrientes	**4,878**	**20,179**
Pasivo No Corrientes		
Bonos por pagar, neto (Bonos 2019)	49,105	-
Bonos por pagar, neto (Bonos 2023)	-	55,000
Impuesto sobre la renta diferido	1,622	1,622
Total de Pasivo No Corrientes	**50,727**	**56,622**
Total de Pasivos	**55,605**	**76,801**
Patrimonio		
Capital en acciones preferidas	2	2
Capital en acciones comunes	344	344
Aporte adicional de capital	4,829	4,829
Utilidades no distribuidas	18,760	18,760
Total de Patrimonio	**23,935**	**23,935**
Total de Pasivos y Patrimonio	**79,540**	**100,736**
Apalancamiento Financiero		
Pasivos financieros / patrimonio	0.20	3.13
Pasivos / capital pagado	10.74	14.84

G. Garantías

Esta Emisión no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los intereses o del capital, así como tampoco por activos o garantías otorgadas por el Emisor.

El público inversionista debe tomar en cuenta que el Emisor está incluyendo en la cascada de pagos del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos 2019 y la Emisión Pública de Bonos 2023 para propósitos prácticos, ya que la totalidad de los ingresos del Emisor (incluyendo los ingresos producto de los VCNs 2023) serán remitidos a las cuentas bancarias del Fideicomiso de Garantía. Sin embargo, los VCNs 2023 no están garantizados y el Fideicomiso de Garantía de ninguna manera garantiza el pago de los VCNs 2023. Igualmente, se ha indicado en el factor de riesgo de prelación contenido en la Sección II de este Prospecto Informativo sobre la existencia del Fideicomiso de Garantía y su prelación sobre los VCNs 2023.

H. Riesgo de Capacidad del Emisor

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de la Resolución	Título Valor Autorizado	Monto Autorizado de la Emisión	Monto en Circulación	Monto Disponible para la Venta
Resolución No. SMV-72-19	26 de febrero de 2019	Serie A	$75,000,000.00	$53,906.250	-

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. Historia y Organización

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

El Emisor se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, que luego alquila a terceros mediante contratos de alquiler a largo plazo. El Emisor cuenta con oficinas en el Edificio Feduro, Local No.36, Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel A. Brostella, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0819-06660, Panamá, República de Panamá, atención: Gil Moreno, gamoreno@feduro.net, teléfono 304-4100, fax 304-4228.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero, salvo ciertos litigios sobre la finca No. 857, propiedad del Emisor, ubicada en Salitrosa, corregimiento de El Roble, distrito de Aguadulce en la provincia de Coclé, contra el Emisor, Agencias Feduro y el Fiduciario. Para más información aquellos litigios materiales en contra del Emisor, favor referirse a la Sección IV.E.5 de este Prospecto Informativo.

El Emisor, mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con fecha de 31 de mayo de 2018 aceptó expresamente el traspaso de activos, pasivos y patrimonio por escisión por parte de Agencias Feduro, S.A; decisión tomada por Grupo Feduro en su calidad de tenedora del 100% de las acciones de Agencias Feduro, S.A mediante Acta de Asamblea General de Accionistas con fecha de 31 de mayo de 2018. Ambas actas se protocolizan mediante Escritura Pública No. 2211, celebrada el 31 de mayo de 2018, en la cual se aprueba la escisión de Agencias Feduro, S.A. a Latsons Realty Investment Company, S.A. como sociedad beneficiaria.

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

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

B. Capitalización y Endeudamiento

A continuación, se presenta el estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 30 de septiembre de 2023:

Latsons Realty Investment Company, S.A.	
Capitalización y Endeudamiento *(en US$ miles)*	**Antes de la Emisión**
Pasivos	**30 de septiembre de 2023**
Pasivo Corrientes	
Bonos por pagar, neto (Bonos 2019)	4,699
Valores Comerciales Negociables	-
Cuentas por pagar	35
Cuentas por pagar a compañíaafiliada	20
Gastos acumulados e impuestos por pagar	124
Total de Pasivo Corrientes	**4,878**
Pasivo No Corrientes	
Bonos por pagar, neto (Bonos 2019)	49,105
Bonos por pagar, neto (Bonos 2023)	-
Impuesto sobre la renta diferido	1,622
Total de Pasivo No Corrientes	**50,727**
Total de Pasivos	**55,605**
Patrimonio	
Capital en acciones preferidas	2
Capital en acciones comunes	344
Aporte adicional de capital	4,829
Utilidades no distribuidas	18,760
Total de Patrimonio	**23,935**
Total de Pasivos y Patrimonio	**79,540**

Al 30 de septiembre de 2023 apreciamos los siguientes detalles:

- Bonos por pagar por US$53.8 millones
- Un patrimonio total de US$23.9 millones, compuesto principalmente por US$5.2 millones en capital pagado y US$18.8 millones en utilidades no distribuidas.

C. Capital Accionario

Como resultado de la escisión de los activos, la Compañía está en proceso de regularizar las emisiones de las acciones comunes y preferidas que se ameritan, en concordancia con los montos escindidos.

A continuación un desglose del capital accionario al 30 de septiembre de 2023:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal	Capital Pagado(en miles)
Acciones Comunes	1,000	144	-	344
Acciones en Tesorería	-	-	-	-
Acciones Preferidas	5	-	-	2
Total	1,005	15	-	346

D. Pacto Social y Estatutos del Emisor

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

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

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

Condiciones que gobiernan la convocatoria de Asambleas de Accionistas son:

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

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

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

No existen limitaciones para el cambio de control accionario.

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

E. Descripción del Negocio

1. Descripción General

El negocio principal del Emisor consiste ser dueña de los Bienes Inmuebles y administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital. Los pagos de los arrendamientos generados son cedidos por el Emisor para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación. Al 30 de septiembre de 2023 Agencias Feduro era el único cliente del Emisor y representa la totalidad de los ingresos del Emisor bajo el Contrato de Arrendamiento de Feduro.

Los ingresos del Emisor provienen del Contrato de Arrendamiento de Feduro, en vigencia por un plazo mínimo de diez años, renovables por diez años adicionales.

A partir de 2024, tal como establece el Contrato de Arrendamiento de Feduro, entrarán en vigor las siguientes modificaciones:

- Se extiende el plazo del Contrato de Arrendamiento de Feduro por un término de cinco (5) años y siete (7) meses adicionales, o sea hasta el 31 de diciembre de 2033, renovable a discreción del Emisor y según las condiciones acordadas entre las partes.
- Aumento en los cánones de arrendamiento para el año 2024 por un monto anual de US$766,800.00 equivalente al 9% sobre el canon regular vigente desde el inicio del contrato.
- A partir del año 2025 y hasta el 31 de diciembre de 2033, se ejecutarán anualmente aumentos de 3% en dichos cánones de arrendamiento.

2. Descripción de la Industria

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas

productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

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

El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad. Para ello, es importante considerar (i) el costo de adquisición de la propiedad, el cual deberá ser similar al de otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de la propiedad, la cual es fundamental para obtener los niveles de ocupación necesarios para hacer la inversión en la propiedad rentable, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad que deberá ser de acuerdo con las características que ofrece la propiedad.

3. Principales Mercados en que Compite

El Emisor compite en el mercado de inversión y alquiler de bienes inmuebles para uso industrial. Al 30 de septiembre de 2023, Agencias Feduro, era el único cliente del Emisor y representa la totalidad de los ingresos del Emisor.

a) Forma en que estaciones climáticas afectan el negocio principal del Emisor
No aplica.

b) Fuentes y disponibilidad de materia prima
No aplica.

c) Canales de mercadeo utilizados por el Emisor
No aplica.

d) Dependencia de patentes o licencias, industriales, comerciales o contratos financieros (incluyendo contratos con clientes o suplidores) o de nuevos procesos de manufacturación, cuando dichos factores sean significativos para el negocio o la rentabilidad del Emisor.
El Emisor es dueño de bienes inmobiliarios comerciales, los cuales alquila a través de contratos de arrendamiento. El éxito de su negocio y por ende su rentabilidad depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales.

4. Restricciones Monetarias

No existe legislación, decreto o regulación en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital.

5. Litigios Legales y Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha sido objeto de sanciones administrativas por parte de la SMV ni por parte de Latinex. Sin embargo, el Emisor es objeto de ciertos litigios sobre la finca No. 857, propiedad del Emisor, ubicada en Salitrosa, corregimiento de El Roble, distrito de Aguadulce en la provincia de Coclé, que describimos a continuación:

1. Proceso de Acción Reivindicatoria de Dominio sobre la Finca No. 857

La finca No. 857 es parte de un proceso de Acción Reivindicatoria de Dominio sobre la finca No. 857, propiedad del Emisor, ubicada en Salitrosa, corregimiento de El Roble, distrito de Aguadulce en la provincia de Coclé, promovido ante el Juzgado Primero Civil de Coclé por Pacifico Tapia Robles presentado en septiembre de 2021 en contra del Emisor, Agencias Feduro y el Agente Fiduciario. El Juzgado Primero Civil de Coclé ha emitido una sentencia a favor de las pretensiones del señor Pacifico Tapia Robles y en contra el Emisor, Agencias Feduro y el Agente Fiduciario. Actualmente, el Emisor, Agencias Feduro y el Agente Fiduciario han presentado un escrito de apelación para este proceso ante el Tribunal Superior de Justicia del Segundo Distrito Judicial.

En este litigio, la pretensión del señor Pacifico Tapia Robles es un resarcimiento económico en compensación a supuestas pérdidas ocasionadas por el no usufructo de su Finca 6697 sobre la cual está matriculada la Finca 857 propiedad del Emisor. En este proceso, el Emisor ha presentado una contrademanda a este proceso, la cual se encuentra admitida y en proceso de notificación, en donde se solicita reconocer que los terrenos donde se han construido ciertas mejoras se adquirieron producto de la buena fe registral.

El Emisor, según se puede apreciar en la Sección III.G de este Prospecto Informativo, tiene como garantía a través del Fideicomiso de Garantías ciertos activos, entre los que destacan los siguientes: (i) los Bienes Inmuebles que tienen un valor de venta rápida de US$74,468,250.00 según el avalúo realizado por A.I.R. Avalúos y (ii) las Acciones Pignoradas cuyo 60% de valor de mercado equivale a US$21,288,096. Por tanto, esta Emisión consta de garantías tangibles por un valor de hasta US$95,756,346. La finca 857 tiene un valor de venta forzosa de B/.9,450,000. En consecuencia, si se llegara a dar un resultado adverso en donde se tuviesen que excluir la finca 857 como parte de la hipoteca sobre los Bienes Inmuebles hasta tanto se defina su situación jurídica, la emisión de los Bonos 2023 seguiría garantizada por un valor mucho mayor a US$55,000,000, monto total de la Emisión, cumpliendo con la Cobertura de Garantías de 120% que equivale a B/.66,000,000.00 requerida bajo este Prospecto Informativo.

2. Proceso ordinario

El Emisor presentó un proceso ordinario ante el Juzgado Primero de Coclé interpuesto por el Emisor contra Pacifico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia (antiguos propietarios sobre la finca 6697) en enero de 2020 en donde se solicita al órgano judicial analizar la doble matriculación de la finca y se reconozca la antigüedad sobre la cual el Emisor y los antiguos propietarios han hecho uso del área de traslape entre la finca 857 y la finca 6697 (propiedad del señor Pacifico Tapia Robles). En este caso, el Juzgado Primero de Coclé negó en primera instancia las pretensiones del Emisor y el Emisor presentó recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Coclé, la cual está a la espera de ser resuelto. Luego del fallo del Tribunal Superior de Coclé que resuelva la apelación, el caso podría ser objeto de una revisión ante la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante Recurso de Casación.

De no ser admitidas las pretensiones del Emisor, no se daría validez a que el Emisor es el titular del terreno sobre las cuales se han construido ciertas mejoras y se tendría que negociar con el señor Pacifico Tapia Robles la adquisición de la totalidad de la superficie de la finca 857 ubicada sobre el terreno de la finca 6697 donde se encuentran construidas las mejoras del Emisor. No se puede establecer una suma de dinero ya que el proceso de negociación se daría en un futuro, pero tomando en consideración que las mejoras fueron construidas por el Emisor, la negociación se centraría en el valor razonable del terreno.

3. Querella penal

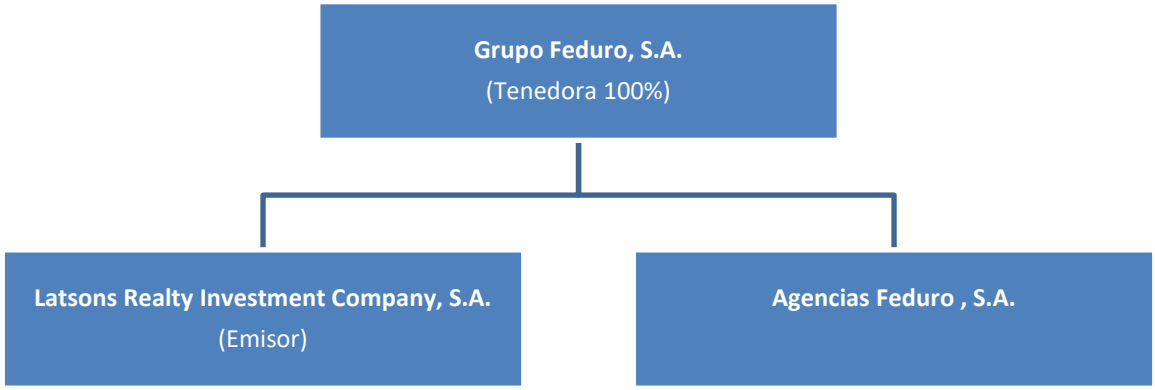
El señor Pacifico Tapia Robles presentó una querella penal el 9 de septiembre de 2021 ante la Fiscalía contra la Fe Pública contra el Emisor, Agencias Feduro y el Agente Fiduciario en la cual se aducen una serie de conductas relacionadas con la ocupación de la finca 857 y el traslape con la finca 6697. Por el momento, no se ha emitido una sentencia en primera instancia en este litigio pero no se espera que el mismo tenga un efecto material contra el Emisor.

Actualmente el apoderado legal del señor Pacífico Tapia Robles ha solicitado a la Fiscalía que derive el proceso a una instancia de Mediación dentro del Ministerio Público, para procurar avenir a las partes a un acuerdo.

El estado de dichos litigios ha sido informado por el Emisor en distintos hechos de importancia publicados tanto en la publicado a través SERI de la SMV como en la página web de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex).

F. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



El Emisor, y Agencias Feduro y Grupo Feduro son parte del grupo corporativo Grupo Feduro. Agencias Feduro es una de las principales compañías distribuidoras de Panamá. Desde 1954, esta empresa se ha dedicado a la representación, venta y distribución exclusiva al por mayor de productos de consumo masivo, alimentos, bebidas, perfumería y cosméticos. Actualmente mantienen 2,745 empleados y cuentan con distintos centros de distribución ubicados en diferentes puntos del país (Panamá, San Miguelito, Chorrera, Aguadulce, David). En 2003 iniciaron operaciones en Costa Rica, con la única diferencia de que no distribuyen cosméticos ni fragancias

G. Propiedades, Plantas y Equipo

Como se menciona anteriormente, los activos principales del Emisor son los edificios y terrenos para alquiler que componen las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión están compuestas por los terrenos y construcciones de los Centros de Distribución y Almacenamiento de Milla 8 y El Dorado (ubicados en la provincia de Panamá), el Centro de Distribución y Almacenamiento de Aguadulce (ubicado en la provincia de Coclé), y el Centro de Distribución y Almacenamiento de David (ubicado en la provincia de Chiriquí). Los terrenos representan el 21% de las propiedades de inversión, mientras que los inmuebles y mejoras representan el 79%.

Las propiedades de inversión están valoradas al costo menos la depreciación y amortización acumuladas.

Latsons Realty Investment Company, S.A.	Terrenos (en US$ miles)	Inmuebles y Mejoras (en US$ miles)	**Total (en US$ miles)**
30 de diciembre de 2020	10,122	41,889	52,011
30 de diciembre de 2021	10,405	40,768	51,173
30 de diciembre de 2022	10,459	39,661	50,120
30 de septiembre de 2023	10,468	38,831	49,299

H. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

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

I. Información Sobre Tendencias

El Emisor ha cumplido con todos los compromisos adquiridos; el Emisor 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, empresa afiliada, al amparo del contrato de arrendamiento de Feduro por un plazo mínimo de diez años, renovables por diez años adicionales. Este hecho denota un riesgo de concentración de ingresos de un mismo inquilino. En contraste a esta situación, está el hecho evidente que se tiene una ocupación de 100% durante la vida del contrato.

Ante el vertiginoso y consistente alza en las tasas de interés en el mercado internacional y sus consecuencias en el local, el Emisor ha tomado la iniciativa de proveerse de suficientes ingresos para hacerle frente a sus costos de este rubro. En este sentido, ha llegado a un acuerdo con el arrendador, de tal forma que, únicamente durante el ejercicio de 2023, comenzando el 1ero de enero, aquel le resarza el 100% de los ajustes a la baja concedidos sobre los alquileres en los meses de marzo a diciembre de 2020, solicitados por el arrendador en razón de la situación causada por la pandemia de Covid-19. La suma anual que recibirá el Emisor asciende a US$1,562,000, pagaderos mensualmente, a razón de US$130,166.67 adicionales de canon de arrendamiento.

A partir de 2024, tal como establece el Contrato de Arrendamiento de Feduro, entrarán en vigor las siguientes modificaciones:

- Se extiende el plazo del Contrato de Arrendamiento de Feduro por un término de cinco (5) años y siete (7) meses adicionales, o sea hasta el 31 de diciembre de 2033, renovable a discreción del Emisor y según las condiciones acordadas entre las partes.
- Aumento en los cánones de arrendamiento para el año 2024 por un monto anual de US$766,800 equivalente al 9% sobre los cánones regulares vigentes por los cinco años previos.
- A partir del año 2025 y hasta el 31 de diciembre de 2033, se ejecutarán anualmente aumentos de 3% en dichos cánones de arrendamiento.

También provienen sobre los intereses cobrados sobre el préstamo otorgado a Agencias Feduro sobre los cuales devenga un margen para cubrir el costo de intereses pagaderos sobre los VCNs 2023, sus gastos de operación y generar utilidad.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A continuación, se presenta un detalle de las cifras del Emisor.

A. Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor

1. Resumen del Estado de Resultados

Latsons Realty Investment Company, S.A. **Estado de Resultados** *(en US$ miles)*	**2020**	**2021**	**2022**	**sep-2022**	**sep-2023**
Ingresos					
Ingresos por alquiler	7,516	9,078	9,078	6,808	7,979
Ingresos por intereses	-	-	-	1,363	1,392
Toal de Ingresos	7,516	9,078	9,078	8,171	9,371
Gastos					
Depreciación y amortización	(1,133)	(1,121)	(1,107)	(830)	(830)
Otros	(505)	(644)	(661)	(516)	(477)
Total de Gastos	(1,638)	(1,765)	(1,768)	(1,346)	(1,307)
Utilidad (pérdida) operativa	**5,878**	**7,313**	**7,310**	**6,825**	**8,064**
EBITDA	**7,011**	**8,434**	**8,417**	**7,655**	**8,894**
Costos financieros, netos	(2,300)	(2,008)	(1,966)	(2,656)	(3,964)
Utilidad (pérdida) antes de ISR	**3,578**	**5,305**	**5,344**	**4,169**	**4,100**
Impuesto sobre la renta	(890)	(1,324)	(1,328)	(1,050)	(1,024)
Utilidad (pérdida) neta	**2,688**	**3,981**	**4,016**	**3,119**	**3,076**

2. Resumen del Balance de Situación

Latsons Realty Investment Company, S.A. Balance de Situación *(en US$ miles)*	2020	2021	2022	sep-2023
Activos				
Activos Corrientes				
Depósitos en bancos	1,085	3,828	4,859	6,682
Fondos en fideicomiso	2,383	2,393	2,402	2,410
Préstamo por cobrar compañía afiliada	1,563	1,563	1,563	1,563
Cuentas por cobrar compañía afiliada	-	10	277	-
Gastos pagados por adelantado	345	54	47	167
Total de Activos Corrientes	5,376	7,848	9,148	10,822
Activos No Corrientes				
Préstamo por cobrar compañía afiliada	20,703	19,141	17,578	16,406
Propiedades de inversión, neto	52,011	51,173	50,120	49,299
Alquileres por cobrar a futuro	1,441	1,999	2,556	2,975
Otros activos	38	38	38	38
Total de Activos No Corrientes	74,193	72,351	70,292	68,718
Total de activos	**79,569**	**80,199**	**79,440**	**79,540**
Pasivos				
Pasivo Corrientes				
Bonos por pagar, neto	4,739	4,745	4,804	4,699
Cuentas por pagar	25	79	29	35
Cuentas por pagar a compañíaafiliada	-	-	-	20
Gastos acumulados e impuestos por pagar	1	461	24	124
Total de Pasivo Corrientes	**4,765**	**5,285**	**4,857**	**4,878**
Pasivo No Corrientes				
Bonos por pagar, neto	61,426	56,833	52,240	49,105
Impuesto sobre la renta diferido	627	1,007	1,367	1,622
Total de Pasivo No Corrientes	**62,053**	**57,840**	**53,607**	**50,727**
Total de pasivos	**66,818**	**63,125**	**58,464**	**55,605**
Paatrimonio				
Capital en acciones preferidas	2	2	2	2
Capital en acciones comunes	344	344	344	344
Aporte adicional de capital	4,429	4,829	4,829	4,829
Utilidades no distribuidas	7,976	11,899	15,801	18,760
Total de Patrimonio	**12,751**	**17,074**	**20,976**	**23,935**
Total de pasivos y patrimonio	**79,569**	**80,199**	**79,440**	**79,540**

B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor

1. Situación Financiera

Activos

Durante 2022, los activos totales del Emisor disminuyeron por US$759 mil (0.9%), pasando de US$80.2 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$79.4 millones al 31 de diciembre de 2022.

Los activos circulantes aumentaron por US$1.3 millones (16.6%), pasando de US$7.8 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$9.1 millones al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior responde principalmente al aumento del saldo de depósitos en bancos, que pasa de US$3.8 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$4.9 millones al 31 de diciembre de 2022, un aumento de US$1.0 millones (26.9%).

Hubo también un aumento en las cuentas por cobrar a compañías afiliadas por US$267 mil, pasando de US$10 mil al 31 de diciembre de 2021 a US$277 mil al 31 de diciembre de 2022.

Por otro lado, los activos no circulantes disminuyeron por US$2.1 millones (2.8%), pasando de US$72.3 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$70.3 millones al 31 de diciembre de 2022, principalmente debido a la disminución del préstamo por cobrar de compañía afiliada por US$1.6 millones (8.2%), pasando de US$19.1 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$17.6 millones al 31 de diciembre de 2022. De la misma manera, se registró una disminución en la propiedad de inversión, neta, por US$1.0 millones (2.1%), pasando de US$51.2 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$50.1 millones al 31 de diciembre de 2022, lo que se explica por la depreciación por $1.1 millones en 2022, así como el hecho que el Emisor no realizó adiciones o inversiones en este rubro.

A septiembre de 2023 los activos totales del Emisor aumentaron en US$100 mil (0.1%), pasando de US$79.4 millones a diciembre de 2022 a US$79.5 millones a septiembre de 2023.

Los activos circulantes aumentaron por US$1.7 millones (18.3%), pasando de US$9.1 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$10.8 millones al 30 de septiembre de 2023. Lo anterior responde principalmente al aumento del saldo de depósitos en bancos, que pasa de US$4.9 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$6.7 millones al 30 de septiembre de 2023, un aumento de US$1.8 millones (37.5%).

Por otro lado, los activos no circulantes disminuyeron por US$1.6 millones (2.2%), pasando de US$70.3 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$68.7 millones al 30 de septiembre de 2023, principalmente debido a la disminución del préstamo por cobrar de compañía afiliada por US$1.2 millones (6.7%), pasando de US$17.6 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$16.4 millones al 30 de septiembre de 2023. De la misma manera, se registró una disminución en la propiedad de inversión, neta, por US$821 mil (1.6%), pasando de US$50.1 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$49.3 millones al 30 de septiembre de 2023.

Pasivos

Durante 2022, los pasivos totales del Emisor disminuyeron por US$4.7 millones (7.4%), pasando de US$63.1 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$58.5 millones al 31 de diciembre de 2022. Los pasivos circulantes disminuyeron por US$428 mil (8.1%), pasando de US$5.3 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$4.9 millones al 31 de diciembre de 2022, principalmente debido a una disminución en los gastos acumulados e impuestos por pagar por US$437 mil (94.8%).

De la misma manera, los pasivos no circulantes disminuyen por US$4.2 millones (7.3%), pasando de US$57.8 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$53.6 millones al 31 de diciembre de 2022, principalmente debido a una disminución en los bonos por pagar por US$4.6 (8.1%), pasando de US$56.8 millones al 31 de diciembre de 2021 a US$52.2 millones a diciembre de 2022.

A septiembre de 2023, los pasivos totales del Emisor disminuyeron por US$2.9 millones (4.9%), pasando de US$58.5 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$55.6 millones al 30 de septiembre de 2023. Los pasivos circulantes aumentaron por US$21 mil (0.%), pasando de US$4.9 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$4.9 millones al 30 de septiembre de 2023, principalmente debido a un aumento en los gastos acumulados e impuestos por pagar por US$100 mil.

Por otro lado, los pasivos no circulantes disminuyen por US$2.9 millones (5.%), pasando de US$53.6 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$50.7 millones al 30 de septiembre de 2023, principalmente debido a una disminución en

los bonos por pagar por US$3.1 (6.0%), pasando de US$52.2 millones al 31 de diciembre de 2022 a US$49.1 millones a septiembre de 2023.

Patrimonio

Durante 2022 el patrimonio total del Emisor aumentó por US$3.9 (22.9%), de un patrimonio de US$17.1 millones al 31 de diciembre de 2021 a un patrimonio de US$21.0 millones al 31 de diciembre de 2022 debido al aumento en las utilidades retenidas por US$3.9 millones (32.8%).

A septiembre de 2023 el patrimonio total del Emisor aumentó por US$2.9 (14.1%), de un patrimonio de US$21.0 millones al 31 de diciembre de 2022 a un patrimonio de US$23.9 millones al 30 de septiembre de 2023 debido al aumento en las utilidades retenidas por US$2.9 millones (18.7%).

2. Liquidez del Emisor

Al 31 de diciembre de 2022 los activos circulantes del Emisor eran US$9.1 millones y los pasivos circulantes US$4.9 millones. Por ende, a tal fecha, el capital de trabajo del Emisor (activos circulantes menos pasivos circulantes) era positivo US$4.3 millones y la razón de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes) 1.88 veces. Al 31 de diciembre de 2021 los activos circulantes del Emisor eran US$7.8 millones y los pasivos circulantes US$5.3 millones. Por ende, a tal fecha, el capital de trabajo del Emisor (activos circulantes menos pasivos circulantes) era positivo US$2.6 y la razón de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes) 1.48 veces.

Este aumento en la razón de liquidez en comparación con la razón de liquidez al cierre de 2021 se debe a un aumento en los activos circulantes, principalmente por el aumento en los depósitos en bancos, mientras que los pasivos circulantes presentaron una disminución.

Al 30 de septiembre de 2023 los activos circulantes del Emisor eran US$10.8 millones y los pasivos circulantes US$4.9 millones. Por ende, a tal fecha, el capital de trabajo del Emisor (activos circulantes menos pasivos circulantes) era positivo US$5.9 millones y la razón de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes) 2.22 veces.

Este aumento en la razón de liquidez, en comparación con la razón de liquidez al cierre de 2022, se debe a un aumento en los activos circulantes, en mayor medida que el aumento en los pasivos circulantes.

3. Resultados de las Operaciones del Emisor

Ingresos

En el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, el Emisor generó ingresos por US$9.1 millones, en línea con los ingresos registrados para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021 y que corresponden en su totalidad a ingresos por alquiler.

A septiembre de 2023, el Emisor generó ingresos por US$9.4 millones, un aumento de US$1.2 millones (14.7%) en comparación con los ingresos por US$8.2 millones generados en el mismo periodo del año anterior. Del total de los ingresos, US$8.0 millones corresponden a ingresos por alquileres (vs. US$6.8 millones a septiembre de 2022) y US$1.4 millones corresponden a ingresos por intereses (vs. US$1.4 millones para el mismo periodo del año anterior).

Costos y Gastos

Los costos y gastos del Emisor para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron de US$1.8 millones, US$3 mil (0.2%) mayores que los US$1.8 millones en gastos registrados para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021. Esto se debe principalmente al aumento en la depreciación, lo cual se vio parcialmente contrarrestado por una disminución en otros gastos.

A diciembre de 2022, los costos financieros, netos fueron de US$2.0 millones, US$42 mil (2.1%) menores que los US$2.0 millones en gastos registrados para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los costos y gastos del Emisor a septiembre de 2023 fueron de US$1.3 millones, US$39 mil (2.9%) menores que los US$1.3millones en gastos registrados para el mismo periodo del año anterior.

A septiembre de 2023, los costos financieros, netos fueron de US$4.0 millones, US$1.3 millones (49.2%) mayores que los US$2.6 millones en gastos registrados para el mismo periodo del año anterior.

Utilidad Neta

Para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, la utilidad neta del Emisor fue de US$4.0 millones, que representó un aumento de US$35 mil (0.9%) respecto a la utilidad a diciembre 2021 (US$3.0 millones). Al 31 de diciembre de 2022 el rendimiento sobre activos (Utilidad Neta sobre Activos Totales) fue de 5.06% (2021: 4.96%).

Para los 9 meses terminados en septiembre de 2023, la utilidad neta del Emisor fue de US$3.1 millones, que representó una disminución de US$43 mil (1.4%) respecto a la utilidad a septiembre de 2022 (US$3.1 millones). A septiembre de 2023 el rendimiento sobre activos (Utilidad Neta sobre Activos Totales) fue de 4.99%.

C. Análisis de Perspectivas del Emisor

En el mercado para arrendamiento de locales comerciales e industriales, las grandes empresas nacionales y multinacionales representan la principal clientela para los locales comerciales del Emisor. Sin embargo, a raíz de que el Emisor mantiene contratos de alquiler por un plazo mínimo de diez (10) años renovables por diez (10) años adicionales, se estima que por el momento no se necesita realizar gestiones de mercadeo para captar una mayor clientela.

Algunos de los factores determinantes para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de la Emisión son: (i) el costo de adquisición de las propiedades, el cual debe ser competitivo con otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de las propiedades, la cual es fundamental para lograr la ocupación de los locales, (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad, que deberá ser cónsono con las características que ofrece la propiedad.

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

1. Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

(a) Directores Principales y Dignatarios

Larry Eduardo Maduro García De Paredes - *Presidente*

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	24 de abril de 1959
Domicilio Comercial:	Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel Brostella, Edificio No.36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal:	0819-06989
Correo Electrónico:	lemaduro@feduro.net
Teléfono:	(507) 304-4444
Fax:	(507) 304-4228

Vicepresidente ejecutivo de Agencias Feduro desde 1980. Obtuvo su licenciatura en University of Pennsylvania y un "Master in Business Administration" en The University of Chicago.

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

May Teresita Maduro García De Paredes - *Vicepresidente*

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

La señora May Teresita Maduro se ha desarrollado profesionalmente y se desempeña como Gerente de Mercadeo en Agencias Feduro. Cursó estudios superiores de "Associate in Applied Science with emphasis in Marketing" en Marymount College of Virginia en los Estados Unidos.

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

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

Vicepresidente ejecutivo de Agencias Feduro desde 1990. Obtuvo su licenciatura en Boston College y un "Master in Business Administration" en The University of Miami.

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

Félix Brandon Maduro Bermúdez - *Subsecretario*
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de octubre de 1988
Domicilio Comercial: Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel Brostella, Edificio No.36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: madurofb@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4444
Fax: (507) 304-4228

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

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

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

Fax: (507) 304-4228

Vicepresidente Ejecutivo de Agencias Feduro desde 1976. Obtuvo su licenciatura en Drake University y un "Máster en Business Administration" en University of Notre Dame en los Estados Unidos.

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

Larry Eduardo Maduro Vidales - *Subtesorero*

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

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

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

María Teresa García De Paredes de Maduro - *Vocal/Fiscal*

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de enero de 1934
Domicilio Comercial: Avenidas Ricardo J. Alfaro y Miguel Brostella, Edificio No. 36, Corregimiento de Bethania, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal: 0819-06989
Correo Electrónico: mbarcenas@feduro.net
Teléfono: (507) 304-4444
Fax: (507) 304-4228

La señora García De Paredes de Maduro sobrevive a su esposo, el señor Lawrence Maduro (QEPD), quien fundó la empresa Agencias Feduro el 9 de julio de 1954. Actualmente es la presidenta de la Junta Directiva de Grupo Feduro, empresa tenedora. Realizó sus estudios en Mpunt Aloysius Junior College en Estados Unidos. No tiene funciones administrativas dentro del grupo.

José Javier Riviera Jiménez - *Director Externo*

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 25 de octubre de 1953
Domicilio Comercial: Edificio Torre Banco General, Pisos 9, Calle Aquilino de la Guardia, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico: jj.rivera@rbc.com.pa
Teléfono: (507) 397-3000

El licenciado José Javier Rivera obtuvo su título de Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Católica Santa María La Antigua (USMA), 1978, con el Primer Puesto de Honor. Ha sido profesor de Finanzas Públicas y Derecho Fiscal en la USMA, Universidad del Istmo y la Universidad Nacional de Panamá. Actualmente es Socio Fundador de Rivera, Bolívar y Castañedas. Ha sido presidente de CCIAP, CONEP, ILDEA, ICC Panamá; Vicepresidente de la Fundación del Trabajo; y, Árbitro del CECAP y CESCON. No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Director Independiente.

Carlos Domingo Karamañites Cascante - *Director Externo*

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 27 julio de 1951

Domicilio Comercial:	Villa de Las Fuentes, Avenida Ricardo J Alfaro, Betania, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico:	karamanitescarlos@gmail.com
Teléfono:	(507) 6671-7476

El señor Carlos Domingo Karamañites obtuvo su título de contabilidad de Universidad Católica Santa María la Antigua (USMA) en 1984 y cuenta con una maestría en finanzas de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Es Contador Público Autorizado y fungió como socio director en KPMG Panamá desde 1978 hasta el 2016, Presidente de KPMG Centroamérica desde 2009 hasta el 2016, y fue Presidente del Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá de 1994 a 1996. Adicionalmente, fue Representante de KPMG Latinoamérica en el Comité Internacional de Auditoría de KPMG. Fue miembro principal por 8 años de la Junta Técnica de Contabilidad de Panamá. Fue Expresdiente de Junior Achievement Capítulo de Panamá. Fue vicerrector desde el 2004 se desempeñó como director de la Universidad Especializada del Contador Público Autorizado desde la vicerrectoría académica y fue profesor de cursos de normas internacional de información financiera. Cuenta con más de 38 años de experiencia en la industria. Ejerce como director de Albenture. No tiene funciones administrativas dentro del Emisor pero participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Director Independiente.

(b) Ejecutivos

El Emisor no cuenta con Ejecutivos.

(c) Administradores

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

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

El Contrato de Arrendamiento de Feduro tiene una duración de diez (10) años contados a partir del 1 de junio de 2018, y fue modificado por las partes para extender el vencimiento del mismo al 31 de diciembre de 2033.

2. Empleados de Importancia y Asesores

El Emisor cuenta con la Asesoría de la firma de abogados **Rivera, Bolivar y Castañedas.**

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

Ninguno de los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, empleados de importancia o asesores ha sido designado sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores,

3. Asesores Legales

Emisor no cuenta con asesores legales internos.

El Emisor ha designado a Arias, Fábrega y Fábrega ("ARIFA") como su asesor legal externo para la preparación de los VCNs 2023, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Contrato de Casas de Valores, del Prospecto Informativo y en el registro de los VCNs 2023 en la SMV y en Latinex. Los datos de contacto y dirección de ARIFA son los siguientes:

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

4. Auditores

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

KPMG
Dirección Comercial: Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0816-01089
Contacto Principal: Rolando Williams - Socio
Correo Electrónico: rolandowilliams@kpmg.com
Teléfono: (507) 208-0700

5. Asesores Financieros

Banco General, S.A. actuó como Agente Estructurador de esta Emisión de VCNs 2023, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de VCNs 2023 por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la consignación de los VCNs 2023 en la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

B. Compensación

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

C. Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

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

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

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es 100% poseído por Grupo Feduro, empresa tenedora.

La representación tabular de los accionistas efectivos del Emisor se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la Cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	144	100%	5	100%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos.

VII. ACCIONISTAS.

La totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de Grupo Feduro.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	144	100%	1	100%
TOTALES	10	100%	1	100%

Cambios en el Control Accionario

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

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

A continuación, se presentan los saldos y transacciones más importantes con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022 y a 30 de septiembre de 2023.

Latsons Realty Investment Company, S.A. Saldos y transacciones con partes relacionadas *(en US$ miles)*	2020	2021	2022	sep-2023
Estado de Situación Financiera				
Préstamo por cobrar compañía afiliada	22,266	20,704	19,141	17,969
Cuentas por cobrar compañía afiliada	-	10	277	-
Alquileres por cobrar a futuro	1,441	1,999	2,556	2,975

Latsons Realty Investment Company, S.A. Saldos y transacciones con partes relacionadas *(en US$ miles)*	2020	2021	2022	sep-2022	sep-2023
Estado de Resultados					
Ingresos por alquiler	7,516	9,078	9,078	6,808	7,979
Ingresos por intereses sobre préstamo de afiliada	2,438	1,918	1,819	1,363	1,392
Gastos - Servicios administrativos	-	18	18	13	13

El Emisor no cuenta con políticas o condiciones especiales para facilidades crediticias que otorgue a empresas relacionadas, más que deberán estar sujetas a términos de mercado razonables.

B. Negocio o Contrato con Partes Relacionadas

El Emisor mantiene contratos de arrendamiento con partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2023 Agencias Feduro, S.A., era el único cliente del Emisor y representa la totalidad de los ingresos del Emisor bajo el Contrato de Arrendamiento de Agencias Feduro, S.A.

C. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro

Banco General, S.A., quien actúa como Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, y el Emisor tienen una relación comercial como resultado de financiamientos concedidos por Banco General, S.A. al Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

Facilidad	Saldo al 30 de septiembre de 2023 (US$)	Tasa	Vencimiento
Emisión de Bonos Públicos 2019	23359,375.00	SOFR a Plazo 3 meses + 4.00%	20/03/2029
Total	**23,359,375-00**		

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., Casas de Valores y Puestos de Bolsa de esta Emisión, ambas subsidiarias en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., son accionistas de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Latinclear.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal del Agente Estructurador no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de las Casas de Valores, ni del Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni de los Asesores Legales.

Gary Chong Hon es director de Latinex Holdings, Inc. y ejecutivo de Banco General, S.A., el Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

D. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los VCNs 2023 emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado) y el Título II de la Ley 67 de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

   No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad Emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de VCNs 2023 adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del VCN 2023 a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los VCNs 2023.

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado) y el Título II de la Ley 67 de 2011, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los VCNs 2023 serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los VCNs 2023 registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no fuesen colocados a través de tal bolsa de valores, los intereses que se paguen a los tenedores de los mismos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Pago.

X. LEY APLICABLE

La oferta pública de VCNs 2023 de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

XI. ANEXOS

ANEXOS

A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo
B. Informe de Calificación de Riesgo emitida por Fitch Ratings el 2 de febrero de 2024.
C. Estados Financieros Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2022.
D. Estados Financieros Interinos del Emisor al 30 de septiembre de 2023.

ANEXO A
TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO

A continuación, se presenta un glosario de ciertos términos que se utilizan a través del presente Prospecto Informativo. Los términos en plural harán referencia a los mismos términos en singular aquí definidos.

"Agencias Feduro" significa Agencias Feduro, S.A.

"Agente de Pago" o "Agente Administrativo" significa Banco General, S.A.

"Agente Estructurador" significa Banco General, S.A.

"Bonos 2019" significa los bonos emitidos en virtud de la emisión pública de bonos que mantiene el Emisor por la suma de hasta US$75,000,000 al amparo de la Resolución No. SMV-72-19 de 26 de febrero de 2019, según la misma ha sido modificada mediante Resolución No. SMV-78-21de 3 de marzo de 2021 y la Resolución No. SMV-88-22 del 10 de marzo de 2022 corregida bajo la Resolución No. SMV-89-22 del 10 de marzo de 2022

"Bonos 2023" significa los bonos a ser emitidos en virtud de una emisión pública de bonos que el Emisor planea realizar por la suma de hasta US$55,000,000.00.

"Casas de Valores" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Central de Valores" significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como una central de valores en la que los VCNs 2023 Globales puedan ser consignados para su custodia, liquidación, compensación y pago mediante anotaciones en cuenta. Hasta que otra institución sea así designada, Latinclear actuará como la Central de Valores de los VCNs 2023 Globales.

"Contrato de Agencia, Registro y Transferencia" significa el contrato suscrito entre el Emisor con Banco General, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los VCNs 2023.

"Contrato de Arrendamiento de Feduro" significa el contrato de arrendamiento suscrito entre el Emisor y Agencias Feduro con fecha 31 de mayo de 2018, según el mismo sea enmendado de tiempo en tiempo.

"Contrato de Casas de Valores" significa el contrato suscrito entre el Emisor con BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión, para la colocación de los VCNs 2023 a través de Latinex, y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los VCNs 2023 a través de Latinex.

"Cuentas por Pagar Relacionadas" significa el saldo de las cuentas por pagar a partes relacionadas a la Fecha de Oferta de esta Emisión.

"Custodio" significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como custodio o sub-custodio físico de los VCNs 2023 Globales. Hasta que otra institución sea así designada, Latinclear actuará como el Custodio de los VCNs 2023 Globales.

"Día de Pago de Intereses" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Día Hábil" significa un día que no sea sábado, domingo, día nacional, día feriado en la República de Panamá, o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos o un día en que Latinex y Latinclear puedan abrir.

"Documentos de la Emisión" significa los VCNs 2023, el Contrato de Casas de Valores, el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia y el Prospecto Informativo.

"Dólares" o "US$" o "$" significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"Emisión" significa el Programa Rotativo de VCNs 2023 del Emisor por un valor nominal de hasta Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución No. SMV-41-24 de 1de febrero de 2024, descrita en este Prospecto Informativo.

"Emisor" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Endeudamiento Permitido" significa la Emisión, aquellos financiamientos incurridos para financiar el costo de adquisición (incluyendo el costo de construcción y terreno) de un bien inmueble y siempre que esté en cumplimiento con el Endeudamiento máximo aplicable al Emisor bajo cualquiera emisión vigente a la fecha y cualquier otro endeudamiento adicional que en un futuro sea aprobado por una Mayoría de los Tenedores Registrados.

"Evento de Vencimiento Anticipado" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.19(a) de este Prospecto.

"Fecha de Expedición" significa la fecha en que los VCNs 2023 sean firmados por el Emisor, fechados y autenticados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"Fecha de Liquidación" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Fecha de Oferta" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Fecha de Vencimiento" con respecto a un VCN 2023, significa la fecha de vencimiento indicada en la Sección I de este Prospecto Informativo.

"Grupo Feduro" significa Grupo Feduro, S.A.

"Impuesto" significa, respecto a cualquiera persona, todo impuesto, tasa, gravamen, sobrecargo, tributo, contribución, derecho, tarifa u otro cargo gubernamental, ya sea de carácter nacional, provincial, municipal o a otro nivel de gobierno, causado con respecto a sus ingresos, utilidades, ventas, compras, pagos, remesas, intereses, bienes, contratos, licencias, concesiones, derechos, o capital, o que dicha persona deba retener como agente de retención, así como cualesquiera intereses, recargos y multas sobre éstos, establecidos por una autoridad competente, ya sea de la República de Panamá o de una jurisdicción extranjera, incluyendo, de forma ilustrativa, el impuesto sobre la renta, el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios, el impuesto de timbre, el fondo especial de compensación de intereses, el impuesto complementario, las tasas de supervisión y regulación, el impuesto de ganancia de capital, y los impuestos o cargos relativos a concesiones administrativas.

"Inversiones de Capital" significa las inversiones de capital y mejoras realizadas a las propiedades del Emisor.

"Latinclear" significa la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

"Latinex" significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

"Ley del Mercado de Valores" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Mayoría de los Tenedores Registrados" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación en un momento determinado.

"Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación en un momento determinado de una Serie respectiva

"Participante" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.8(a) de este Prospecto Informativo.

"Periodo de Interés" periodo que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente y cada periodo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, o de ser el caso, en la Fecha de Vencimiento.

"Prospecto" o "Prospecto Informativo" significa el presente Prospecto Informativo.

"Puestos de Bolsas" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Registro" o "Registro de los VCNs 2023" significa el registro que el Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales, en el cual anotará (1) la fecha de emisión de los VCNs 2023, el número de VCNs 2023 de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los VCNs 2023; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los VCNs 2023 que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los VCNs 2023; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.

"Saldo Insoluto de Capital" significa, en cualquier momento, el saldo de capital adeudado bajo los VCNs 2023.

"SERI" significa el Sistema Electrónico de Remisión de Información de la Superintendencia del Mercado de Valores.

"SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

"Superintendencia de Bancos" significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

"Super Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los VCNs 2023 emitidos y en circulación en un momento determinado de la Serie respectiva.

"Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un VCN 2023 esté en un momento determinado inscrito en el registro de los VCNs 2023.

"VCNs 2023 Globales" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.8(a) de este Prospecto Informativo.

"VCNs 2023 Individuales" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.8(b) de este Prospecto.

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Asigna Calificación 'A-(pan)' a los Bonos 2023 y 'F1(pan)' a los VCN de Latsons Realty

Central America Panama Fri 02 Feb, 2024 - 10:20 a. m. ET

Related Content:
Latsons Realty Investment Company S.A.

Fitch Ratings - San Jose - 02 Feb 2024: Fitch Ratings asignó la calificación 'A-(pan)' a la emisión pública de Bonos Corporativos 2023 por USD55 millones (Bonos 2023) de Latsons Realty Investment Company, S.A. (Latsons Realty). Adicionalmente, asignó la calificación nacional de corto plazo 'F1(pan)' a Latsons Realty y a la emisión pública de Valores Comerciales Negociables Rotativos 2023 (VCN) por hasta USD20 millones.

Las calificaciones de Latsons Realty reflejan la expectativa de estabilidad y predictibilidad en sus ingresos, y la diversificación baja en el portafolio de inmuebles en términos de número de unidades e inquilinos. Incorporan una expectativa de un fortalecimiento de 2023 a 2026 en el apalancamiento neto (medido como deuda neta a EBITDA) hacia niveles inferiores a 5 veces (x) y 4.5x de manera proforma con los flujos de cobranza de cuentas intercompañías. Además, consideran una relación de cobertura de intereses promedio cercana a 2.5x (medida como EBITDA a intereses pagados) y 3x de manera proforma, de 2023 a 2026. Fitch considera que la compañía mantendrá un perfil adecuado de liquidez y generación positiva de flujo de fondos libre (FFL) durante el horizonte de calificación.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Refinanciamiento de Bonos: Latsons Realty planea cancelar la emisión pública de bonos de 2019 (Bonos 2019) mediante una nueva emisión por un monto de USD55 millones y un plazo de 10 años (Bonos 2023). Las condiciones financieras y garantías de la nueva emisión se mantienen con respecto a la realizada en 2019. Además, se autorizó la emisión pública de un programa rotativo de VCN por hasta USD20 millones, a ser utilizados para financiar capital de trabajo y llevar a cabo cuentas por pagar de corto plazo con partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de los Bonos 2019 era de USD53.9 millones. El caso base Fitch incorpora que Latsons Realty mantendrá USD10 millones en VCN adicionales a la emisión de bonos, y que el apalancamiento neto estará por debajo de 5x de 2023 a 2026.

Como parte de las condiciones financieras de los Bonos 2023, el nivel máximo de endeudamiento que puede mantener la compañía debe ser igual o menor de USD75 millones, mientras que la cobertura de servicio de la deuda (CSD), medida como EBITDA ajustado sobre servicio de deuda (intereses más amortización de capital), debe ser mayor de 1.25x durante los primeros dos años y posteriormente mayor de 1.30x. La CSD fue de 1.6x al 30 de septiembre de 2023.

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

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

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

FFL Proyectado Positivo: Fitch espera que el FFL sea positivo durante el horizonte de calificación. Asume una inversión de USD1.5 millones anuales en 2024 y 2025 y pago de dividendos a partir de 2024, una vez que la CSD sea mayor de 1.3x, según lo establecido en

los documentos de emisión. Asimismo, el mantenimiento y mejoras de los inmuebles estarán a cargo del arrendatario.

Estructura de Garantías Robusta: Los Bonos 2023 están garantizados a través de un fideicomiso irrevocable de garantía que contiene los fondos depositados en las cuentas de concentración y de reserva de servicio de deuda, y los derechos de primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles del emisor. También incluye la prenda sobre 1,108,755 acciones de G.B. Group Corporation, cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles, la cesión condicional de los contratos de arrendamiento, y la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento que sean cedidos. Además, considera la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los ingresos provenientes de los intereses devengados y pagos de capital de las cuentas por cobrar relacionadas.

La cuenta de concentración está conformada por los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento y de las cuentas por cobrar relacionadas. De esta cuenta se realizan los pagos de gastos de operación del emisor, los pagos de los intereses y capital de los bonos, así como el pago de dividendos (siempre que se cumplan las condiciones financieras). De estos recursos se transfieren a la cuenta de reserva los fondos necesarios para cubrir los próximos tres meses de pagos de capital e intereses de los bonos emitidos y en circulación (aproximadamente USD2.1 millones por trimestre). Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de la cuenta de reserva era de USD2.4 millones.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

--un apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA) sostenido inferior a 4x;

--un apalancamiento neto proforma (deuda neta a EBITDA ajustado) inferior a 3.5x de forma continua;

--una cobertura de intereses igual o mayor de 3x de manera continua;

--un margen de EBITDA superior a 95%;

--una CSD igual o mayor de 1.4x de manera sostenida.

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

--un apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA) sostenido cercano a 6x;

--un apalancamiento neto proforma (deuda neta a EBITDA ajustado) cercano a 5.5x de forma continua;

--una cobertura de intereses sostenida inferior a 2.5x;

--un aumento en costos operativos que llevaran a un margen de EBITDA menor de 90%;

--un deterioro de la calidad de inmuebles como garantía;

--morosidad constante por parte del inquilino principal que afectara de manera importante los ingresos por arrendamiento.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Las calificaciones de Latsons Realty reflejan la expectativa de estabilidad y predictibilidad en sus ingresos, una diversificación baja en el portafolio de inmuebles en términos de número de unidades e inquilinos, una expectativa de un fortalecimiento de 2023 a 2026 en el apalancamiento neto (medido como deuda neta a EBITDA) hacia niveles inferiores a 5x y 4.5x de manera proforma con los flujos de cobranza de cuentas intercompañías, y una relación de cobertura de intereses promedio cercana a 2.5x.

Latsons Realty muestra una escala inferior en términos de ingresos y una diversificación menor con respecto a sus pares de calificación principales en escala nacional de Panamá. El apalancamiento neto de la compañía de 4.3x a septiembre de 2023 es más alto que el de otros emisores en Panamá calificados por Fitch, como Grupo Melo, S.A. (Grupo Melo) [AA-(pan) Perspectiva Estable], con indicadores inferiores a 3x, y compara positivamente con Rey Holdings Corp. y Subsidiarias (Rey) [A(pan) Perspectiva Estable]. La agencia opina que el sector de bienes raíces puede tolerar niveles mayores de apalancamiento que otros sectores más cíclicos debido a la predictibilidad de los ingresos por rentas y el valor de los activos.

SUPUESTOS CLAVE

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

--los ingresos por arrendamientos crecen 9% en 2024, y posteriormente aumentan 3% anualmente;

--se da pago de dividendos a partir de 2024;

--se realizan inversiones de capital por USD1.5 millones en 2024 y 2025;

--la ocupación de los inmuebles se mantiene en 100% en los próximos cuatro años;

--la estructura de costos es estable y los márgenes de EBITDA se sostienen superiores a 90%.

LIQUIDEZ Y ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Liquidez Adecuada: Al 30 de septiembre de 2023, la deuda de la compañía fue de USD53.9 millones, conformada en su totalidad por bonos corporativos garantizados, con una porción de corto plazo de USD4.7 millones. A la misma fecha, la compañía mantenía efectivo y equivalentes por USD6.7 millones, efectivo restringido por USD2.4 millones, EBITDA (últimos 12 meses) de USD10.9 millones y una generación de FFL cercana a USD5 millones. Fitch considera que la liquidez es adecuada, suficiente para cubrir el servicio de deuda anual cercano a USD8.5 millones.

PERFIL DEL EMISOR

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

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);

--Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (Julio 13, 2023);

--Metodología de Tratamiento y Escalonamiento de los Instrumentos Híbridos de Empresas Corporativas (Enero 25, 2021).

INFORMACIÓN REGULATORIA

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Latsons Realty Investment Company S.A.

LINK DEL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá las pueden encontrar en el sitio https://www.fitchratings.com/es/region/central-america bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de Panamá".

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

--NO AUDITADA: 30/septiembre/2023;

--AUDITADA: 31/diciembre/2022.

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 17/enero/2024

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

CLASE DE TÍTULOS:

--Bonos sénior garantizados;

--Valores comerciales negociables (VCN).

SERIES:

--Bonos sénior garantizados 2019: serie única;

--Bonos sénior garantizados 2023: serie única;

--VCN: una o varias.

MONEDA: Dólares estadounidenses.

MONTO:

--Bonos sénior garantizados 2019: USD75 millones;

--Bonos sénior garantizados 2023: USD55 millones;

--VCN: hasta USD20 millones.

FECHA DE VENCIMIENTO:

--Bonos sénior garantizados 2019: 20/marzo/2029;

--Bonos sénior garantizados 2023: 10 años contados a partir de la fecha de liquidación;

--VCN: 180 o 360 días calendario.

TASA DE INTERÉS:

--Bonos sénior garantizados 2019: variable;

--Bonos sénior garantizados 2023: variable;

--VCN: fija, definida por el emisor, según la demanda del mercado.

PAGO DE INTERESES:

--Bonos sénior garantizados 2019: trimestralmente los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento;

--Bonos sénior garantizados 2023: trimestralmente los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento o redención anticipada de haberla;

--VCN: trimestralmente, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento.

PAGO DE CAPITAL:

--Bonos sénior garantizados 2019 y 2023: a partir de la fecha de liquidación, el emisor pagará el capital de los bonos mediante cuarenta (40) pagos trimestrales de capital, iguales y consecutivos, de 1.5625% del monto total de los bonos y un último pago de capital que se realizará en la fecha de vencimiento de los bonos por el monto requerido para cancelar el

saldo insoluto de capital de los bonos. Los pagos de capital se realizarán en cada día de pago de intereses;

--VCN: un solo pago en la fecha de vencimiento, por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto, de acuerdo con el plazo de vencimiento de cada serie, según corresponda.

REDENCIÓN ANTICIPADA:

--Bonos sénior garantizados 2019: no permitida;

--Bonos sénior garantizados 2023: permitida a partir del sexto año contado desde la fecha de liquidación;

--VCN: no permitida.

GARANTÍAS:

Bonos sénior garantizados 2019 y 2023 cuentan con un fideicomiso de garantía que contendrá, principalmente:

--Primera hipoteca anticresis sobre bienes inmuebles y terrenos propiedad del emisor;

--Prenda sobre 1,108,755 acciones de G.B. Group Corporation que mantienen los garantes prendarios;

--Cesión de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles - cobertura de (80%) del valor de las mejoras;

--Cesión de (i) los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento del emisor y (ii) los ingresos provenientes de los intereses devengados y pagos de capital de las cuentas por cobrar relacionadas, ambos depositados en la cuenta de concentración;

--Cuenta de concentración y cuenta de reserva de servicio de deuda;

--VCN: no garantizados.

USO DE LOS FONDOS:

--Bonos sénior garantizados 2019: refinanciar deuda existente del emisor y para otorgar facilidades a los garantes prendarios, cuyo producto será utilizado para refinanciar deuda existente;

--Bonos sénior garantizados 2023: los fondos netos producto de esta emisión por USD54,548,050.61, una vez descontados los gastos y comisiones, serán utilizados para: cancelar la emisión de bonos 2019, cuyo saldo al 30 de septiembre de 2023 es de USD53,906,250.00; usos corporativos generales incluyendo otorgar facilidades de crédito a los Garantes Prendarios, Agencias Feduro, S.A. y Grupo Feduro, S.A.; y cubrir los costos y gastos de esta emisión. Esta emisión de Bonos 2023 no restringe el pago de dividendos siempre y cuando el emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta emisión;

--VCN: los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con la presente emisión de VCN 2023 serán utilizados para financiar capital de trabajo del emisor y llevar a cabo el pago de cuentas por pagar a corto plazo con partes relacionadas del emisor.

“UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN”.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⬍	RATING ⬍		
Latsons Realty Investment Company S.A.	ENac CP	F1(pan)	Nueva Calificación
senior secured	ENac LP	A-(pan)	Nueva Calificación
USD 55 mln bond/note	ENac LP	A-(pan)	Nueva Calificación
senior unsecured	ENac CP	F1(pan)	Nueva Calificación
USD 20 mln commercial paper	ENac CP	F1(pan)	Nueva Calificación

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

FITCH RATINGS ANALYSTS

Eduardo Trejos
Associate Director
Analista Líder
+506 4104 7037
eduardo.trejos@fitchratings.com
Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A.
Escazú Village, Torre Corporativa II, WeWork, piso 2, San Jose

Priscilla Cano, CFA
Associate Director
Analista Secundario
+52 81 4161 7064
priscilla.cano@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz
Senior Director
Presidente del Comité de Calificación
+52 81 4161 7033
alberto.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty
New York
+1 212 908 0526
elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamerica.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Metodología de Tratamiento y Escalonamiento de los Instrumentos Híbridos de Empresas Corporativas (pub. 25 Jan 2021)

Metodología de Vínculo de Calificación entre Matriz y Subsidiaria (pub. 13 Jul 2023)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (pub. 22 Dec 2023)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Latsons Realty Investment Company S.A.	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en https://www.fitchratings.com/site/regulatory. Fitch puede haber proporcionado otro

servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

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

las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en https://www.fitchratings.com/site/re/10111579.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por

emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

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

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

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

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores reguladosdentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulaciónde 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

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

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

Base de la opinión

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

Asunto de énfasis

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

Asunto clave de la auditoría

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

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

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

Asunto clave de la auditoría

La Compañía es propietaria de diversas propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se consideran un asunto clave por ser el activo más importante que posee la Compañía. El monto total neto de propiedades de inversión es de B/.50,120 miles, los cuales representan el 63% del total de activos de la Compañía.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

- Realizamos pruebas sustantivas de adiciones durante el año a través de muestras selectivas, incluyendo la inspección de documentos relevantes, como facturas y desembolsos de efectivo
- Recalculamos la depreciación del año sobre propiedades de inversión; y
- Inspeccionamos el cálculo del importe recuperable y evaluamos su razonabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

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

KPMG

Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2023

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

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

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

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

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

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

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

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

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

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

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

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

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

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en miles de balboas)

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

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

(1) Información general

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

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bodegas dentro del territorio nacional y también a otras actividades financieras, excepto seguros y fondos de pensiones. Sus oficinas están ubicadas en Calle 71B Oeste, El Dorado. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Grupo Feduro, S. A., establecida bajo las leyes de la República de Panamá.

Escisión de activos, pasivos y patrimonio

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

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

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

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

(b) Base de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

i. Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

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

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

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

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

iii. Baja en cuentas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los activos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcciones en proceso
Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción que son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al 31 de diciembre de 2021, no hubo inversiones ni costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

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

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

	Vida útil
Inmuebles y mejoras	50 años

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) Ingresos de actividades ordinarias

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

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

(i) Costos financieros, netos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(c) Otras normas

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

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

(5) Segmento de operación

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

(6) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

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

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

(7) Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos están compuestos de la siguiente manera:

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

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

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

(8) Fondos en fideicomiso

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

(9) Gastos pagados por adelantado

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

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

(10) Alquileres por cobrar a futuro

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

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

(11) Propiedades de inversión, neto

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

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

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

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

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

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

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

(12) Bonos por pagar, neto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicional se modificó la cláusula descrita en el Prospecto Informativo Sección III.11 de Redención Anticipada, para no permitir al emisor poder redimir anticipadamente los bonos hasta el quinto (5to) aniversario desde la fecha de liquidación. A partir del quinto año desde la fecha de liquidación, el emisor podrá redimir anticipadamente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto del capital.

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

Modificación de términos y condiciones de los bonos corporativos
El 20 de enero de 2022, la Compañía efectuó comunicado público de hecho de importancia ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá, respecto a su plan de modificar ciertos términos y condiciones de los bonos corporativos de la serie A de B/.75,000 registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), tal como consta en la Resolución No. SMV-72-19 de febrero de 2019.

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

Términos y condiciones

Tasa, Cómputo y Pago de Interés
Términos y Condiciones Actuales
Los Bonos devengarán una Tasa de Interés fija de 5.50% durante los primeros (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación y a partir del quinto (5to) aniversario en adelante, variable de Libor tres (3) meses más 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00%.

La fecha efectiva de la modificación de la tasa fue a partir del 16 de marzo del 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Redención anticipada

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

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

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

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

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

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

(13) Gastos acumulados e impuestos por pagar

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

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

(14) Patrimonio

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

Acciones preferidas	21 acciones
Acciones comunes	144 acciones

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

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

(15) Ingresos por alquiler

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

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

(16) Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

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

(17) Costos financieros, neto

Los costos financieros netos, se detallan a continuación:

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

(18) Impuestos

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2022, según regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el gasto del impuesto sobre la renta fue determinado de conformidad con el método tradicional.

El detalle del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Medición de los valores razonables

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

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

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

- Nivel 2: insumos que son diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (i.e. como precios) o indirectamente (i.e. derivados de los precios).

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

Si los insumos utilizados para la medición del valor razonable de un activo o pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía de valores razonables, la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel jerárquico de valor razonable de nivel más bajo de insumo que sea significativo a la medición en su conjunto.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

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

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

(b) Medición de los valores razonables

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

Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

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

(20) Administración de los riesgos financieros

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

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

Los principales riesgos identificados por la Compañía son:

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

i. Marco de gestión de riesgos

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

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

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

ii. Riesgo de crédito

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

Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito. No hubo pérdidas que reconocer en los resultados del período 2022 y 2021 por deterioro del valor activos financieros.

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

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

iii. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

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

	2022	2021
Pasivos financieros	57,073	61,657

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

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

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

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

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

Análisis de sensibilidad para instrumentos de tasa fija
La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija al valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre de 2022, la tasa utilizada es variable, ya que durante el año se modificó este instrumento financiero manteniéndolo con tasa de interés variable por lo que no se presenta aumenta o disminución en el análisis de sensibilidad (2021: B/.621). Este análisis asume que todas las otras variables, permanecen constantes.

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

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

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

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

(21) Compromisos y contingencias

a) *Proceso ordinario interpuesto por la Compañía contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia.*
Situación de la Finca número 857, ubicada en Salitrosa, Aguadulce, provincia de Coclé: En esta finca se encuentra construido el Centro de Distribución regional para las provincias centrales, propiedad legítimamente inscrita bajo el Documento Redi 1090638, Asiento 3 de la Sección de la Propiedad, del Registro Público.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(23) Eventos subsecuentes

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

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(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
Estado de resultados integrales	.....	4
Estado de cambios en el patrimonio	.....	5
Estado de flujo de efectivo	.....	6
Notas a los estados financieros	.....	7 - 41

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 2023

Activos	**Nota**	**2023**	**2022**
Activos corrientes:			
Depósitos en bancos	7, 19	6,682	4,859
Fondos en fideicomiso	8, 19	2,410	2,402
Préstamos por cobrar a compañía afiliada		1,563	1,563
Cuentas por cobrar compañía afiliada		0	277
	6, 19	1,563	1,840
Gastos pagados por adelantado	9	167	47
Total de activos corrientes		10,822	9,148
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar compañía afiliada	6, 19	16,406	17,578
Propiedades de inversión, neto	11, 12	49,299	50,120
Alquileres por cobrar a futuro	6, 10, 19	2,975	2,556
Otros activos		38	38
Total de activos no corrientes		68,718	70,292
Total de activos		79,540	79,440
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11, 12, 19	4,699	4,804
Cuentas por pagar		35	29
Cuentas por pagar compañía afiliada		20	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	13	124	24
Total de pasivos corrientes		4,878	4,857
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11, 12, 19	49,105	52,240
Impuesto sobre la renta diferido	18	1,622	1,367
Total de pasivos no corrientes		50,727	53,607
Total de pasivos		55,605	58,464
Patrimonio:			
Capital en acciones preferidas	14	2	2
Capital en acciones comunes	14	344	344
Aporte adicional de capital		4,829	4,829
Utilidades no distribuidas		18,760	15,801
Total de patrimonio		23,935	20,976
Total de pasivos y patrimonio		79,540	79,440

El estado de situación financiera 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 resultados

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	III Trimestre 2023	III Trimestre 2022	Acumulado 2023	Acumulado 2022
Ingresos por alquiler	6, 11, 15	2,659	2,269	7,979	6,808
Ingresos por intereses		468	457	1,392	1,363
Gastos de operación:					
Depreciación y amortización	11	(276)	(277)	(830)	(830)
Otros	6, 16	(149)	(184)	(477)	(516)
Utilidad en operaciones		2,702	2,265	8,064	6,825
Costos financieros, neto	6, 12, 17	(1,474)	(949)	(3,964)	(2,656)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,228	1,316	4,100	4,169
Impuesto sobre la renta corriente		(223)	(240)	(769)	(778)
Impuesto sobre la renta diferido		(83)	(89)	(255)	(272)
Impuesto sobre la renta	18	(306)	(329)	(1,024)	(1,050)
Utilidad neta		922	987	3,076	3,119
Utilidad neta por accción común	14	6.40	6.85	21.36	21.66

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Públic[illegible]

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

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023

(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 2022	1	2	344	4,829	11,899	17,074
Utilidad neta		0	0	0	3,119	3,119
Total de utilidades		2	344	4,829	15,018	20,193
Transacciones atribuibles al accionista						
Impuesto complementario		0	0	0	(114)	(114)
Aporte adicional de capital	14	0	0	0	0	-
Total de transacciones atribuibles al accionista		0	0	0	(114)	(114)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		2	344	4,829	14,904	20,079
Saldo al 1 de enero de 2023		2	344	4,829	15,801	20,976
Utilidad neta		0	0	0	3,076	3,076
Total de utilidades		2	344	4,829	18,877	24,052
Transacciones atribuibles al accionista						
Impuesto complementario		0	0	0	(117)	(117)
Aporte adicional de capital		0	0	0	0	0
Total de transacciones atribuibles al accionista		0	0	0	(117)	(117)
Saldo al 30 de septiembre de 2023		2	344	4,829	18,760	23,935

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 el período terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras expresadas en miles de balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		3,076	3,119
Ajuste por			
Depreciación y amortización	11	830	830
Costos financieros, netos	17	3,946	2,656
Impuesto sobre la renta	18	1,024	1,050
Alquileres por cobrar a futuro	10, 15	(419)	(418)
		8,457	7,237
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por adelantado	9	(140)	(312)
Cuentas por pagar		6	55
Cuentas por cobrar compañía afiliada	6	0	10
Cuentas por pagar compañía afiliada		20	0
Flujos procedentes de las actividades de operación		8,343	6,990
Intereses pagados		(3,682)	(2,496)
Impuesto sobre la renta pagado		(669)	(1,090)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		3,992	3,404
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Fondo en fideicomiso		(8)	(7)
Préstamo por cobrar - compañía afiliada		1,172	1,172
Cuentas por cobrar a relacionadas		277	0
Intereses ganados	17	33	22
Adquisición de propiedades de inversión	11	(9)	(34)
Efectivo neto provisto en actividades de inversión		1,465	1,153
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de bonos por pagar	12	(3,517)	(3,517)
Impuesto complementario		(117)	(114)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(3,634)	(3,631)
Aumento (disminución) neta en el efectivo		1,823	926
Efectivo al inicio del año		4,859	3,828
Efectivo al final del año	7	6,682	4,754

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 interinos 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 noviembre de 2023.

(b) Base de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

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

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 2023, se incluye en:

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

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

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

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

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

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

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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 marzo de 2023, 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.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY S.A. VºBº FINANZAS
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 30 de septiembre de 2023, no hubo inversiones ni costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados.

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

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

	Vida útil
Inmuebles y mejoras	50 años

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

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

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 O.
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.

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

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

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

(4) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

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

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

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

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

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

- Información 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)
- Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12).

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(5) Segmento de operación

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

(6) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

	2023	2022
Préstamo por cobrar a compañía afiliada (a)	17,969	19,141
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	277
Alquiler por cobrar a futuro	2,975	2,556
Ingresos por alquiler	7,979	6,808
Ingresos por intereses sobre préstamo de afiliada (a) (Nota 16)	1,392	1,363
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 de 9.97% (2022: 8.97%). La amortización es calculada sobre base de 15 años, a pagar en 40 pagos trimestrales. El monto de interés generado al 30 de septiembre de 2023 es por B/.1,392 (2022: B/.1,363).

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

A partir del 1 de enero de 2023, mediante enmienda al contrato de alquiler, se acordó el pago de B/130m mensual de alquiler adicional a la Compañía durante el período 2023.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(7) Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos están compuestos de la siguiente manera:

	2023	2022
Depósito a la vista	790	66
Depósitos a la vista - Fideicomiso (FID-3184) (a)	5,892	4,793
	6,682	4,859

(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 Banistmo de donde se giran los pagos trimestrales de la amortización de los Bonos Corporativos, intereses y los gastos de operación requeridos por el emisor. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de esta cuenta asciende a B/.5,892 (2022: B/.4,793).

(8) Fondos en fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso estableció la obligación de la Compañía de transferir al Fideicomiso #3184 una suma equivalente a la cobertura del servicio de la deuda para un trimestre, la cual se encuentra depositada en una cuenta denominada Cuenta de Reserva de Servicio de la Deuda en Banistmo. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de los fondos restringidos asciende a B/.2,410 (2022: B/.2,402).

(9) Gastos pagados por adelantado

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

	2023	2022
Seguros	22	0
Impuesto aviso de operación / Municipal y otros	17	0
Gastos legales – Inscripción de mejoras	26	30
Anualidades – Agente Fiduciario y Agente de Pago	20	15
Anticipos y otros – Honorarios profesionales	17	2
Impuesto de inmueble	66	0
	168	47

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(10) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo con los contratos de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido para el 30 de septiembre de 2023, en el estado de situación financiera un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.2,975 (2022: B/.2,556).

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	2023	2022
Hasta un año	9,078	9,078
Entre dos y cinco años	33,285	36,311
Más de cinco años	0	3,782
	42,363	49,171

(11) 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 2022	10,405	53,388	63,793
Adiciones	54	0	54
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,459	53,388	63,847
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	10,459	53,388	63,847
Adiciones	9	0	9
Saldo al 30 de septiembre de 2023	10,468	53,388	63,856
Depreciación y amortización acumuladas:			
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	0	12,620	12,620
Gasto	0	1,107	1,107
Saldo al 31 de diciembre de 2022	0	13,727	13,727
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	0	13,727	13,727
Gasto	0	830	554
Saldo al 30 de junio de 2023	0	14,557	14,281
Al 31 de diciembre de 2022	10,459	39,661	50,120
Al 30 de septiembre de 2023	10,468	38,831	49,299

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

Al 30 de septiembre de 2023, los activos con un valor en libros de B/.49,299 (2022: B/.50,120) garantizan bonos por pagar (ver nota 12).

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión por B/.87,775 se clasificó como un valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valoración generalmente aceptadas. Al 30 de septiembre de 2023, el ingreso por arrendamiento asciende a B/.7,979 (2022: 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.

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 X.XX% (2022: 7.16%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) así: • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor)

(12) Bonos por pagar, neto

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

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

Al 30 de septiembre de 2023, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2023	2022
Bonos – Serie A	20 de marzo de 2029	9.40943%	57,423	62,110
Menos:				
Amortización			(3,517)	(4,687)
			53,906	57,423
Menos:				
Costos de emisión de bonos, diferido			(291)	(590)
			53,615	56,883
Costos de emisión de bonos corriente, diferido			(177)	(94)
Intereses por pagar			189	211
Bonos por pagar – porción corriente			4,687	4,687
			4,699	4,804
Costos de emisión de bonos no corriente, diferido			(114)	(496)
Bonos por pagar – porción no corriente			49,219	52,736
			49,105	52,240
Total bonos por pagar			53,804	57,044

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%.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

El 14 de marzo de 2023, Fitch Ratings publicó su reporte afirmando 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 senior garantizados por B/.75,000 (serie única).

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

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

i. Derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituidas sobre ciertos bienes inmuebles del emisor. Al 30 de septiembre de 2023, el valor en libros de las fincas en garantía asciende a B/.49,299 (2022: B/.50,120).

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.

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

Adicional se modificó la cláusula descrita en el Prospecto Informativo Sección III.11 de Redención Anticipada, para no permitir al emisor poder redimir anticipadamente los bonos hasta el quinto (5to) aniversario desde la fecha de liquidación. A partir del quinto año desde la fecha de liquidación, el emisor podrá redimir anticipadamente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto del capital.

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

Modificación de términos y condiciones de los bonos corporativos
El 20 de enero de 2022, la Compañía efectuó comunicado público de hecho de importancia ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá, respecto a su plan de modificar ciertos términos y condiciones de los bonos corporativos de la serie A de B/.75,000 registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), tal como consta en la Resolución No. SMV-72-19 de febrero de 2019.

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

Términos y condiciones

Tasa, Cómputo y Pago de Interés
Términos y Condiciones Actuales
Los Bonos devengarán una Tasa de Interés fija de 5.50% durante los primeros (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación y a partir del quinto (5to) aniversario en adelante, variable de Libor tres (3) meses más 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de 5.00%.

La fecha efectiva de la modificación de la tasa sería a partir del próximo período de intereses que se inicia el 16 de marzo del 2021.

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

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

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

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

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

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

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

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

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

Redención anticipada

Términos y Condiciones Actuales
Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, de manera prorrata, sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante los primeros cinco (5) años

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

contados a partir de la Fecha de Liquidación, los Bonos no podrán ser redimidos y (ii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.
No obstante, lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualquiera de los siguientes casos:

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

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

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

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

(13) Gastos acumulados e impuestos por pagar

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

	2023	2022
Provisión para impuesto sobre la renta, neto	124	24
	124	24

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(14) Patrimonio

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

Acciones preferidas	21 acciones
Acciones comunes	144 acciones

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

(15) Ingresos por alquiler

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

	2023	2022
Ingresos por alquiler	7,561	6,390
Alquiler a futuro	418	418
	7,979	6,808

(16) Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2023	2022
Impuestos de inmuebles	199	194
Seguros	112	157
Servicios externos	93	92
Impuesto de aviso de operación	45	45
Servicios administrativos	13	13
Impuesto municipal	6	6
Otros menores	9	9
Total de otros gastos	477	516

(17) Costos financieros, neto

Los costos financieros netos, se detallan a continuación:

	2023	2022
Intereses ganados en cuentas de ahorro	(33)	(22)
Gastos de emisión	308	71
Anualidades de los agentes y SMV	29	28
Comisión SMV – modificación términos y condiciones	0	10
Comisión mercado secundario	0	47
Intereses de bonos corporativo	3,660	2,522
Total de costos financieros, neto	3,964	2,656

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

(18) Impuestos

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado al 31 de marzo de 2023, 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 2023, 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:

	2023	2022
Corriente	769	778
Diferido	255	272
Impuesto sobre la renta	1,024	1,050

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:

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

	%	2023	%	2022
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,100		4,169
Impuesto sobre la renta aplicando la tasa impositiva local de la Compañía	25	1,025	25	1,042
Efecto impositivo de:				
Ingresos exentos y no gravables	(2)	(106)	(2)	(97)
Depreciación acelerada	(4)	(150)	(4)	(167)
Efecto de impuesto sobre la renta corriente	19	769	19	778
Efecto de impuesto sobre la renta diferido	6	255	6	272
Total de impuesto sobre la renta	25	1,024	25	1,050

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.

	Saldo inicial	2023 Cargo a resultados	Saldo al 30 de septiembre
Ingresos de alquiler por cobrar a futuro	639	105	744
Depreciación acelerada	728	150	878
Total de impuesto sobre la renta pasivo	1,367	255	1,622

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

(a) Medición de los valores razonables

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

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

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

- Nivel 2: insumos que son diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (i.e. como precios) o indirectamente (i.e. derivados de los precios).

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

Si los insumos utilizados para la medición del valor razonable de un activo o pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía de valores razonables, la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel jerárquico de valor razonable de nivel más bajo de insumo que sea significativo a la medición en su conjunto.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Clasificación contable y valores razonables

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

	2023 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	6,682	0	6,682	0	0
Fondos en fideicomiso	2,410	0	2,410	0	0
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	0	0	0	0
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	17,969	0	17,969	0	19,099
Alquileres por cobrar a futuro	2,975	0	2,975	0	0
	30,036	0	30,036	0	18,909
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Bonos por pagar, neto	0	53,804	53,804	55,029	0

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

(b) Medición de los valores razonables

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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

(20) Administración de los riesgos financieros

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

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

Los principales riesgos identificados por la Compañía son:

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

i. Marco de gestión de riesgos

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

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

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

ii. Riesgo de crédito

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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 2023 y 2022 por deterioro del valor activos financieros.

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

	2023	2022
Depósitos en banco	6,682	4,859
Fondos de fideicomiso	2,410	2,402
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	0	277
Alquileres por cobrar a futuro	2,975	2,556
Préstamo por cobrar a compañía afiliada	17,969	19,141
	30,036	29,235

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:

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

	Flujos de efectivo contractuales						
30 de septiembre de 2023	**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	6,682	6,682	6,682	0	0	0	0
Fondos de fideicomiso	2,410	2,410	0	2,410	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliada	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo por cobrar afiliada	17,969	25,307	862	2,521	3,107	7,739	11,078
Alquileres por cobrar a futuro	2,975	2,975	0	0	209	2,332	434
	30,036	37,374	7,544	4,931	3,316	10,071	11,512
Pasivos financieros no derivados							
Bonos pagar	53,804	71,023	2,398	6,884	8,299	21,961	31,481
Cuenta por pagar	35	35	35	0	0	0	0
	53,839	71,058	2,433	6,884	8,299	21,961	31,481

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

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

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.

	2023	2022
Pasivos financieros	53,839	57,073

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

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

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

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

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

	USD SOFR (LIBOR)	
	2023	**2022**
Bonos por pagar	53,804	57,044

Análisis de sensibilidad para instrumentos de tasa fija
La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija al valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de marzo de 2023, la tasa utilizada es variable, ya que durante el año se modificó este instrumento financiero manteniéndolo con tasa de interés variable por lo que no se presenta aumento o disminución en el análisis de sensibilidad. 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.

	2023		**2022**	
	Resultado del año		**Resultado del año**	
	Aumento	**Disminución**	**Aumento**	**Disminución**
Promedio del año	539	(539)	586	(586)

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. Sinvergüenzas

(21) Compromisos y contingencias Pendiente Confirmación de Abogados

a) Proceso ordinario interpuesto por la Compañía contra Pacífico Tapia Sayas, Carlos Vicente Tapia Sayas y Ruth Enelda Sayas Tapia.
Situación de la Finca número 857, ubicada en Salitrosa, Aguadulce, provincia de Coclé: En esta finca se encuentra construido el Centro de Distribución regional para las provincias centrales, propiedad legítimamente inscrita bajo el Documento Redi 1090638, Asiento 3 de la Sección de la Propiedad, del Registro Público.

El propietario anterior, la sociedad Agencias Feduro, S. A., adquirió esta propiedad, la inscribió a su nombre, obtuvo las aprobaciones necesarias para el cambio de zonificación, los permisos de construcción y luego de ocupación, cumpliendo con todos los requisitos y formalidades legales. Durante este proceso anterior, surgió una reclamación debido a que la Finca #857 aparece inscrita sobre una porción de terreno de la Finca #6997 registrada a

Gil Abad Moreno O.
Contador Público 5075

nombre de otros propietarios. Agencias Feduro, S. A. inició una demanda ante las instancias jurisdiccionales alegando su titularidad con base en la prescripción adquisitiva de dominio. Esta demanda escaló hasta la fase de Casación ante la Corte Suprema de Justicia, la cual, en fallo del 12 de agosto de 2019, páginas 17 y 18 la Corte Suprema de Justicia sentenció que "el elemento o requisito predominante de dicha figura jurídica es que la propiedad del bien que se desea prescribir sea de otra persona".

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

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

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

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

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

Sentencia 73-23 del 12 de septiembre de 2023 por la cual la Juez Primera Suplente del Juzgado Primero de Coclé resolvió la Demanda interpuesta. En esta Sentencia se declaran no probadas las pretensiones reclamadas por LATSONS.

El 27 de septiembre de 2023 el Emisor presentó Recurso de Apelación ante el Tribunal Superior de Coclé contra la Sentencia 73-23 del 12 de septiembre emitida por el Juzgado Primero Civil de Coclé. El recurso de El Emisor se fundamenta en omisiones de parte de la Jueza en cuestión, tales como el Auto 936-20 de 3 de diciembre de 2020, mediante el cual se modificaban las pretensiones y algunos planteamientos de parte del Emisor, así como las pruebas testimoniales y periciales practicadas sobre el uso de la finca 857 durante la década de 1970. También ignoró el artículo 71 del Código Agrario que, en su momento, señalaba que, de existir conflictos con la inscripción de una adjudicación, no se anularía la misma, debiendo el dueño afectado (para el caso, la familia Tapia Sayas) acudir reclamarle

Gil Abad Moreno CL
Contador Público 5075

al Estado, entre otras. Es un hecho cierto que existe la doble matriculación de las fincas #6697 (propiedad de familia Tapia Sayas) y #857 (propiedad del Emisor) sobre una misma superficie de terreno materia sobre la cual la doctrina establece soluciones que se decanten sobre quién ha venido utilizando efectivamente el terreno.

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

c) *Querella Penal presentada por Pacifico Tapia Robles contra Latsons Realty Investment Company, S. A., Agencias Feduro S. A. y Banistmo Investment, S. A.*
El 9 de septiembre de 2021, el señor Pacífico Tapia Robles presentó una querella penal en contra de la Compañía, indicando que las compañías cometieron delitos de falsedad de documento público, utilización de documento falso, delito financiero y delito de usurpación. Actualmente, la Fiscalía se encuentra evaluando los descargos y pruebas presentadas para determinar si corresponden a acciones de índole penal.

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

d) *Querella Penal presentada por Pacífico Tapia Robles contra Latsons Realty Investment Company, S. A. y Banistmo Investment, S. A.*
En enero de 2022, Pacífico Tapia Robles interpuso una querella ante la Fiscalía de Atención Primaria de Coclé contra Latsons y Banistmo, en donde señala que ambas empresas han tenido las siguientes conductas penales: (a) delito contra la fe, (b) falsedad de documentos, (c) utilización de documentos falsos, (d) contra el patrimonio económico, y (e) usurpación. Cabe señalar que a Banistmo Investment le atribuye su participación como cómplice primario de las conductas que, según el querellante, desplegó Latsons. El 15 de noviembre de 2022 Latsons acudió a notificarse de la querella, procediendo a contestar la querella en febrero de 2023 y a evidenciar la existencia de procesos civiles en curso, presentados por

Gil Abad Moreno Q.
Contador Público 5075