

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

Estado de Situación Financiera

1 de junio de 2018

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera
Notas al estado financiero





KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera inicial de Latsons Realty Investment Company, S. A., ("la Compañía"), al 1 de junio de 2018, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (en conjunto "el estado financiero").

En nuestra opinión, el estado financiero adjunto presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera inicial de la Compañía al 1 de junio de 2018 de conformidad con aquellos requerimientos relevantes de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar un estado financiero.

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 del estado financiero 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 las notas 1 y 2 donde se revelan detalles del origen de los saldos iniciales por reorganización empresarial a través de escisión, así como la base de contabilidad. El estado financiero se emite para asistir a Latsons Realty Investment Company, S. A. y a Banco General, S. A. como agente estructurador en el proceso próximo de emisión y oferta pública de Bonos Corporativos de la Compañía. Como resultado, el estado financiero puede no ser apropiado para otros propósitos. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este punto.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con el Estado Financiero

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable del estado financiero de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación del estado financiero que esté libre de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación del estado financiero, 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 ésta.

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 del Estado Financiero

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si el estado financiero en su conjunto está libre 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 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 este estado financiero.

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 del estado financiero, 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 contables 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 el estado financiero 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, hechos 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 del estado financiero, incluyendo la información revelada, y si el estado financiero representa 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.

KPMG

Panamá, República de Panamá
13 de septiembre de 2018

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 1 de junio de 2018

(Expresado en miles de balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
Activos no corrientes:		
Propiedades de inversión, neto	6	<u>53,453</u>
Total de activos no corrientes		<u>53,453</u>
Total de activos		<u>53,453</u>
<u>Pasivos</u>		
Pasivo corriente:		
Préstamos	6, 7, 9	<u>2,263</u>
Total de pasivo corriente		<u>2,263</u>
Pasivo no corriente:		
Préstamos porción no corriente	6, 7, 9	<u>46,899</u>
Total de pasivo no corriente		<u>46,899</u>
Total de pasivos		<u>49,162</u>
<u>Patrimonio:</u>		
Capital en acciones preferidas	8	2
Capital en acciones comunes	8	344
Utilidades no distribuidas		<u>3,945</u>
Total de patrimonio		<u>4,291</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>53,453</u>

Las notas en las páginas 5 a la 11 son parte integral de este estado financiero.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas al estado financiero

Al 1 de junio de 2018

(Cifras tabulares expresadas en miles de balboas)

(1) Entidad que informa

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 estará dedicada principalmente al arrendamiento de bodegas dentro del territorio nacional. Sus oficinas estarán ubicadas en Calle 71B Oeste, El Dorado.

Entre la fecha de constitución de la Compañía, 19 de octubre de 2017 y el 31 de mayo de 2018, fecha de la formalización de la Escisión de Activos, Pasivos y Patrimonio, la misma no tuvo operaciones.

Escisión de Activos, Pasivos y Patrimonio

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

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

Los activos, pasivos y patrimonio se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	62,285,247
Depreciación acumulada	(8,832,445)
Préstamos por pagar	(49,162,233)
Acciones preferidas	(1,708)
Acciones comunes	(343,999)
Utilidades no distribuidas	(3,944,862)

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

(2) Base de contabilización

El estado financiero, ha sido preparados conformidad con aquellos requerimientos relevantes de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar un estado financiero.

Este estado financiero fue autorizado por la Administración para su emisión el 13 de septiembre de 2018.

(3) Base de medición

El estado financiero ha sido preparado sobre la base del costo histórico.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas al estado financiero

(4) Moneda funcional y de presentación

El estado financiero está expresado en balboas (B/.), que es la moneda funcional. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(5) Resumen de políticas de contabilidad importantes

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente por la entidad a todos los períodos presentados en este estado financiero.

(a) Instrumentos financieros

(i) Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran. La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(b) Propiedades de inversión

(i) Reconocimiento y medida

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

Las propiedades de inversión comprenden terrenos y edificios para alquiler.

(c) Deterioro de activos

Activos no financieros

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

(d) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas

A continuación se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que pudieran ser relevantes para la compañía, las cuales no son efectivas al 1 de junio de 2018.

- NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas al estado financiero

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2019 o después.

La compañía no ha iniciado su evaluación del impacto que podrá tener esta nueva norma y modificaciones, en el estado financiero.

(6) Propiedades de inversión

Los bienes inmuebles lo componen terrenos y las construcciones de los Centros de Distribución y Almacенamientos de Milla 8, El Dorado ubicados en la provincia de Panamá, Aguadulce ubicado en la provincia de Coclé y David en la provincia de Chiriquí.

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Saldo inicial al 1 de junio de 2018	<u>10,095</u>	<u>52,190</u>	<u>62,285</u>
Depreciación y amortización acumuladas:			
Saldo inicial al 1 de junio de 2018	<u>0</u>	<u>8,832</u>	<u>8,832</u>
Valor neto			
Al 1 de junio de 2018	<u>10,095</u>	<u>43,358</u>	<u>53,453</u>

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

Notas al estado financiero

(7) Préstamos por pagar

2018

Banistmo, S.A.

Préstamos comerciales a mediano plazo, con vencimiento en el año 2019.
Pago de intereses mensuales y capital al vencimiento. Garantizado con fianza entre las empresas.

8,235

Banco General, S. A.

Préstamos comerciales a mediano plazo, con vencimiento en el año 2020.
Pago de intereses mensuales y capital al vencimiento. Garantizado con fianza entre las empresas.

11,200

The Bank of Nova Scotia – Panamá

Préstamo hipotecario por B/.9,000,000, a un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública No.16589 del 31 de mayo de 2016; se amortiza mediante cincuenta y nueve (59) abonos mensuales consecutivos a capital de \$50,000 y un abono final por el saldo insoluto, prorrogarse por dos periodos adicionales de cinco años cada uno. El préstamo tiene garantía hipotecaria y anticresis sobre la finca No.193772 del Centro de Distribución ubicada en Milla 8.

7,850

Préstamo hipotecario por B/.18,000,000, a un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública No.29,332 del 28 de noviembre de 2012; se amortiza mediante cincuenta y nueve (59) abonos mensuales consecutivos a capital de \$100,000 y un abono final por el saldo insoluto, prorrogarse por dos periodos adicionales de cinco años cada uno. El préstamo tiene garantía hipotecaria y anticresis sobre la finca No.193772 del Centro de Distribución ubicada en Milla 8.

11,400

BAC International Bank Inc.

Préstamo hipotecario por B/.5,500,000, a un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública No.6906 del 19 de abril de 2017; se amortiza mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales consecutivos a capital e intereses. El préstamo tiene garantía hipotecaria y anticresis sobre la finca No.857 del Centro de Distribución ubicada en Aguadulce, Coclé.

5,212

Préstamo hipotecario por B/.5,500,000, a un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública No.1441 del 24 de enero de 2017; se amortiza mediante ciento ochenta (180) abonos mensuales consecutivos a capital e intereses. El préstamo tiene garantía hipotecaria y anticresis sobre las fincas No.322671 del Centro de Distribución ubicada en David, Chiriquí.

5,265

Total de préstamos

49,162

Menos vencimientos corrientes

2,263

Préstamos por pagar a largo plazo

46,899

Al 1 de junio la Compañía mantenía pactada en sus préstamos tasas de intereses variables y fijas.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas al estado financiero

Los términos generales de todos los acuerdos financieros contemplan, en adición a las condiciones particulares indicadas en cada caso: (1) las garantías solidarias y recíprocas de las compañías afiliadas; (2) restricción a la distribución de dividendos en exceso del 50% de la utilidad neta del ejercicio y (3) las tasas de interés de los préstamos se fundamentan en la tasa de interés interbancario ofrecida en Londres (LIBOR), más la comisión cargada por cada banco acreedor. Los préstamos asumidos contarán con ciertos acuerdos financieros.

(8) Patrimonio

Como resultado de la escisión efectuada, según se describe en la nota 1, la Compañía está en proceso de regularizar las emisiones de las acciones comunes y preferidas que se ameritan, en concordancia con los montos escindidos.

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

(a) Medición de los valores razonables

Un número de políticas contables requiere la revelación y medición de los valores razonables. El 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.

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

Notas al estado financiero

(b) *Clasificación contable y valores razonables*

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

	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Nivel 2 Valor razonable</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable		
Préstamos por pagar	(49,162)	(43,889)

(c) *Medición de los valores razonables*

El siguiente cuadro muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables:

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

(d) *Gestión de riesgo financiero*

La Administración vela por el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos financieros, fijando límites y controles. La Administración supervisa el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos.

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiero incluye instrumentos financieros.

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 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 moneda

Los ingresos que realiza la compañía se hacen en balboas, unidad monetaria que está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América, consecuentemente, en la actualidad no se utilizan instrumentos de cobertura para cubrir exposiciones en el cambio de moneda. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros es el balboa.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas al estado financiero

Riesgo de tasa de interés

El cambio en las tasas de interés y los precios accionarios, además de otras variables financieras, lo mismo que la reacción de los participantes en los mercados a eventos políticos y económicos, exponen al riesgo de mercado.

La compañía mantiene deudas a tasas de interés variables. En la actualidad no se utilizan instrumentos de cobertura para cubrir riesgos de tasa de interés.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Flujos de efectivo contractuales 1 de junio 2018</u>			
	<u>Valor en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Menos de un año</u>	<u>Más de un año</u>
Préstamos por pagar	<u>49,162</u>	<u>57,902</u>	<u>5,230</u>	<u>52,672</u>