

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado al 31 de marzo de 2019

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

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

El Emisor inició operaciones el 1 de junio de 2018 por lo que los resultados del primer trimestre de 2019 no presentan cifras comparativas para igual periodo del año anterior.

Los importes expresados están en miles de balboas.

A. LIQUIDEZ:

El Balance de Situación muestra los siguientes valores:

Total de activo corriente	B/.2,853
Total de pasivo corriente	B/.5,292
Indicador de liquidez	0.539:1

A manera de información complementaria se explica que el activo corriente incluye las siguientes partidas correspondientes a la porción corriente de:

Préstamo por Cobrar – empresa afiliadas	B/.1,563
Gastos Prepagados – costos de emisión	B/. 867

De igual forma, el pasivo corriente contempla la porción corriente:

Bonos por pagar	B/.4,687
-----------------	----------

Excluidos los efectos de estas partidas, la liquidez resultante es 0.70:1.

El Emisor recibe trimestralmente el pago en efectivo de B/.3,129 (mensualmente B/1,043) por conceptos de arrendamiento de bodegas, más amortización de préstamo a empresa afiliada. Este flujo de fondos positivo le permite la suficiente liquidez para hacer frente al servicio de la deuda de B/.2,391, más los impuestos de inmuebles y gastos administrativos no cubiertos por el Arrendatario.

LSJ

B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

El Patrimonio al 31 de marzo de 2019 ascendió a B/.7,416, por lo que el Total de Recursos de Capital representa B/.83,137. Por lo tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 10.11x.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

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

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

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

Seguidamente se resume el Resultado de las Operaciones para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2019 (expresados en miles de balboas):

Ingresos por alquiler	2,269
Menos:	
Gastos de operación (neto de otros ingresos)	92
Depreciación y amortización	285
Costos financieros	818
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,074
Utilidad neta	878

La utilidad neta de B/.878 incluye ingresos por alquiler a cobrar en el futuro por B/.104 neto de Impuesto Sobre la Renta Diferido, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.17, detallada en la nota No.9 a los estados financieros que se adjuntan.


D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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

LCJ

- II. Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando (ver anexo)
- III. No aplica
- IV. Certificación del Fiduciario (ver anexo)
- V. Divulgación: Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al pública en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com) y en la Superintendencia de Mercado de Valores (www.supervalores.gob.pa)

FIRMA:


Larry Eduardo Maduro
Representante legal

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

Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2019

609

Dr. José A. Álvarez
C.P.A. 0073

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

Índice del contenido

Carta remitora

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas al estado financiero

SA. G. A. M. M.
C.P.A. 0075

109

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S. A.

(Panamá, República de Panamá)


Estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2019

(Expresado en miles de balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>Al 31 de marzo de 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>
Activos no corrientes:			
Efectivo	7	362	678
Cuentas por cobrar:			
Préstamos por cobrar a compañía afiliada	6	1,563	0
Compañía afiliada	6	61	86
Gastos pagados por adelantado		867	68
Total de activos no corrientes		2,853	832
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar compañía a afiliada	6	23,437	0
Propiedades de inversión, neto	8, 10, 14	53,990	54,275
Alquileres por cobrar a futuro	6, 9	464	325
Depósito - cuenta de reserva		2,393	0
Total de activos no corrientes		80,284	54,600
Total de activos		83,137	55,432
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Préstamos por pagar	8, 10, 14	0	2,263
Bonos por pagar	11	4,687	0
Cuentas por pagar a proveedores		87	226
Compañía afiliada		177	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar		341	638
Total de pasivos corrientes		5,292	3,127
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar porción no corriente	8, 10, 14	0	45,623
Bonos por pagar porción no corriente	11	70,313	0
Impuesto sobre la renta diferido		116	81
Total de pasivos no corrientes		70,429	45,704
Total de pasivos		75,721	48,831
Patrimonio:			
Capital en acciones preferidas	12	2	2
Capital en acciones comunes	12	344	344
Impuesto complementario		(63)	0
Utilidades no distribuidas		7,133	6,255
Total de patrimonio		7,416	6,601
Total de pasivos y patrimonio		83,137	55,432

Las notas en las páginas 8 a la 22 son parte integral de este estado financiero.



C.F.A. 2019

Ley 4

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

Estado de resultados

Al 31 de marzo de 2019

(Expresado en miles de balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Tres meses terminados en marzo 2019</u>	<u>Tres meses terminados en marzo 2018</u>
Ingresos por alquiler	6, 9	2,269	0
Otros ingresos de operación		5	0
Gastos de operación		(97)	0
Depreciación y amortización	8	(285)	0
Utilidad en operaciones		<u>1,892</u>	<u>0</u>
Costos financieros	10	(818)	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>1,074</u>	<u>0</u>
Impuesto sobre la renta corriente		161	0
Impuesto sobre la renta diferido		35	0
Total de impuesto sobre la renta	13	<u>196</u>	<u>0</u>
Utilidad neta		<u>878</u>	<u>0</u>

Las notas en las páginas 8 a la 22 son parte integral de este estado financiero.

LATSONS REALTY INVESTMENT COMPANY, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

31 de marzo de 2019

(Expresado en miles de balboas)

	Acciones preferidas	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2018	-	-	-	-	-
Resultados integrales	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2018	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2	344	6,255	-	6,601
Saldo al 1 de enero de 2019	2	344	6,255	-	6,601
Resultados integrales	-	-	878	(63)	878
Por utilidad neta a marzo de 2019	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	878	(63)	815
Resultado integral total del año	-	-	878	(63)	815
Saldo al 31 de marzo de 2019	2	344	7,133	(63)	7,416

Las notas en las páginas 8 a la 22 son parte integral de este estado financiero.

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

Estado de flujos de efectivo por los tres meses terminados en 2019

Al 31 de marzo de 2019

(Expresado en miles de balboas)

	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	878	0
Ajuste por		
Depreciación y amortización	285	0
Costos financieros netos	818	0
Impuesto sobre la renta corriente	161	0
Impuesto sobre la renta diferido	35	0
Alquileres por cobrar a futuro	(139)	0
	<u>2,038</u>	<u>0</u>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	25	0
Gastos pagados por adelantado	(799)	0
Depósito - cuenta de reserva	(2,393)	0
Cuentas por pagar	(139)	0
Gastos acumulados por pagar e impuesto sobre la renta por pagar	(458)	0
Intereses pagados	(1,726)	0
Intereses pagados	(818)	0
Intereses pagados	(2,544)	0
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	<u>0</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Por adquisición de propiedades de inversión	0	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos bancarios	(47,886)	0
Producto de Bonos por pagar	75,000	0
Préstamo por cobrar - Compañía afiliada	(25,000)	0
Cuentas por pagar compañía afiliada	177	0
Impuesto complementario	(63)	0
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>2,228</u>	<u>0</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo	(316)	0
Efectivo al inicio del año	678	0
Efectivo al final del año	<u>362</u>	<u>0</u>

Las notas en las páginas 8 a la 22 son parte integral de este estado financiero.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2019

(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. 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, 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. La compañía inició operaciones el 1 de junio de 2018.

Escisión de Activos, Pasivos y Patrimonio

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

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

Los activos, pasivos y patrimonio se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	62,537,722
Depreciación acumulada	(8,600,609)
Préstamos por pagar	(49,162,233)
Acciones preferidas	(1,708)
Acciones comunes	(343,999)
Utilidades no distribuidas	(4,429,172)

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

(2) Base de contabilización

a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 30 de mayo de 2019.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales de la Compañía en los que se


C.P.A. 5473

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

Notas al estado financiero

ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 4.

b) Base de medición

Los estados financieros son preparados sobre la base de costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. 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 juicios y estimaciones

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 tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el período que terminará el 31 de marzo de 2019, se incluye en la nota 7 de propiedades de inversión.

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

Nota – determinación del valor razonable de los instrumentos financieros con base en datos de entrada no observables significativos;

Medición de los valores razonables

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

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

Los Directivos revisan 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

Dr. Gabriel A. Moreno
C.P.A. 2013

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

Notas al estado financiero

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) Base de medición

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

(4) Moneda funcional y de presentación

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

(5) Resumen de políticas de contabilidad importantes

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

- (a) *Instrumentos financieros*
(i) Pasivos financieros no derivados

Sh. G. A. Moreno
C.P.A. #915

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

Notas al estado financiero

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.

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- 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 incluída 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 90 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 90 días o más


S. J. A. Moreno
C.P.A. 1973

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

Notas al estado financiero

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 esta posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un periodo 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 el flujo de efectivo adeudado a la entidad 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 financiero 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.

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

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

Sa. J. A. Momo
C.P.A. 5975

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

Notas al estado financiero

Castigo

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

(d) Capital social

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.

(e) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponde a las propiedades de inversión y los alquileres por cobrar a futuro.

El impuesto sobre la renta diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto sobre la renta diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(f) 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 al canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato. Los contratos de alquiler oscilan entre 5 y 10 años.

Ed. Raúl A. Muñoz
C.P.A. 5075

CEJ

Ingresos por servicios:

Los ingresos por servicios y cargos administrativos son reconocidos cuando el control del servicio es trasladado al cliente, lo cual es cuando el servicio es brindado.

Ingresos diferidos por alquiler:

Los ingresos diferidos por alquiler consisten en la facturación del canon de arrendamiento con un mes de anticipación de aquellos contratos por alquiler que así lo indique. Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados en el mes correspondiente.

Alquileres por cobrar a futuro:

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados durante la vigencia del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(g) *Normas emitidas no adoptadas*

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 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.

NIIF 16 - Arrendamientos

Se requiere que la Compañía adopte la NIIF 16 - Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial que la NIIF 16 tendrá sobre sus estados financieros.

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 de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de 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.


La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 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.

Arrendamientos en los que la Compañía es un arrendatario

La Compañía no es arrendatario al cierre de marzo de 2019 y no ha firmado arrendamientos para los siguientes años, por consiguiente no se espera tenga un efecto la adopción.

Transición

El Grupo aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019.


C.P.A. 5075

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

Notas al estado financiero

Otras normas

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

- CINIIF 23 *Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias*
- *Características de Pago Anticipado como Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF9)*
- *Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones da la Norma NIC 28)*
- *Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 – diversas normas*
- *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF*

(6) Saldos y transacciones con compañías afiliadas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por alquiler	<u>2,269</u>	<u>0</u>
Préstamo por cobrar a compañía afiliada	<u>25,000</u>	<u>0</u>
Cuentas por cobrar a compañía afiliada	<u>61</u>	<u>86</u>
Cuentas por pagar a compañía afiliada	<u>177</u>	<u>0</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con la compañía afiliada no genera intereses, no tienen garantías colaterales asociadas, ni tienen fecha de vencimiento, excepto por el préstamo por cobrar.

(7) Efectivo

El efectivo está compuesto de la siguiente manera:

Depósito a la vista	<u>362</u>	<u>678</u>
---------------------	------------	------------


C.P.A. 6675

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

Notas al estado financiero

(8) Propiedades de inversión

Los bienes inmuebles lo componen terrenos y las construcciones de los Centros de Distribución y Almacenes 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>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	0	0	0	0
Adiciones	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2018	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,112	53,056	365	63,533
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	10,112	53,056	365	63,533
Adiciones	0	0	0	0
Reclasificaciones	0	365	(365)	0
Saldo al 31 de marzo de 2019	10,112	53,421	0	65,533
Depreciación y amortización acumuladas:				
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	0	0	0	0
Gasto	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo de 2018	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	0	9,258	0	9,258
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	0	9,258	0	9,258
Adiciones	0	285	0	285
Saldo al 31 de marzo de 2019	0	9,543	0	9,543
Al 31 de marzo de 2018	10,112	43,798	365	54,275
Al 31 de marzo de 2019	10,112	43,878	0	55,990

(9) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, la Compañía ha reconocido para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2019, en el estado de resultados un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.139 (al 31 de diciembre de 2018 aumento de B/.325).

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

	<u>Período</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año		6,390	8,520
Entre dos y cinco años		34,080	34,080
Más de cinco años		43,208	43,308

Sh. G. A. S. A.
C.P.A. 9078

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

Notas al estado financiero

(10) Préstamos por pagar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banistmo, 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 afiliadas.	0	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 afiliadas.	0	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.	0	7,500
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; renovado en 2018, se amortiza mediante cincuenta y nueve (59) abonos mensuales consecutivos a capital de \$100,000 y un abono final por el saldo insoluto. El préstamo tiene garantía hipotecaria y anticresis sobre la finca No.193772 del Centro de Distribución ubicada en Milla 8.	0	10,700
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.	0	5,095
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.	<u>0</u>	<u>5,156</u>
Total de préstamos	<u>0</u>	<u>47,886</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>0</u>	<u>2,263</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>0</u>	<u>45,623</u>

Al 31 de marzo de 2019 los préstamos hipotecarios y comerciales a largo plazo fueron cancelados con el producto de la emisión de los bonos corporativos.


C.F.O. *[Signature]*

C.P.A. 5075

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

Notas al estado financiero

Todas las propiedades de inversión están garantizando las hipotecas.

Los términos generales de todos los acuerdos financieros contemplaban, 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.

(11) Bonos por pagar, neto

Al 31 de marzo de 2019, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés anual</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bonos – Serie A	20 de marzo de 2029	6.50%	75,000	0
Menos:				
Costos financieros diferido			<u>(867)</u>	<u>0</u>
			<u>74,133</u>	<u>0</u>

Bonos Corporativos Serie A

La Junta Directiva de Latsons Realty Investment Company S. A. autoriza la emisión de Bonos Corporativos. Estos bonos fueron emitidos en una sola serie a saber: Serie A, con un valor nominal de hasta setenta y cinco millones de dólares (US\$75,000,000.00).

El 26 de febrero de 2019, mediante las resolución No.SMV-72-19, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizó a Latsons Realty Investment Company S. A., la emisión de Bonos Corporativos Serie A por un total de hasta US\$75,000,000.00 (Emisión Actual), la cual fue incluida en la Oferta Pública del 18 de marzo de 2019 y con fecha de Emisión el 20 de marzo de 2019. Tasa de interés fija por los primeros cinco (5) años, posteriormente a tasa variable libor 3 meses más un margen de 3.50%.

Garantías ambas propiedades

Así mismo, en reunión de Junta Directiva autorizó la celebración de un contrato de cesión de créditos con Banistmo Investment Corporation, S. A. sobre los créditos que le corresponden o le lleguen a corresponder a la Compañía en virtud de ciertos contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles de propiedad de la sociedad, que tiene celebrados con terceras personas, a fin de garantizar el pago a capital, intereses, comisiones, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de unos bonos corporativos por un monto total de B/.75,000,000 que fueron emitidos y vendidos en oferta publica por la Compañía.

A continuación se detallan las condiciones más significativas del contrato.

- (a) No realizar modificaciones en cuanto al monto, plazo u objeto de los contratos de arrendamientos así como no dar por terminados anticipadamente los contratos cuyos cánones hayan sido cedidos a favor del "El Cesionario".
- (b) Los cánones de arrendamiento deben ser depositados en la "cuenta concentración"; pero sujeto en todo caso al derecho de cobro.


C. P. A. 8078

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

Notas al estado financiero

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene:

- i. la primera hipoteca y anticresis sobre las fincas de propiedad del Emisor (las "Fincas"). Al 31 de marzo, el valor en libros de las fincas en garantía asciende a B/.53,990 (2018: B/.54,275).
- ii. la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas,
- iv. la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (los "Cánones de Arrendamiento"), dimanantes de todos y cualquier contrato de arrendamiento.
- v. otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva

(12) 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.

(13) Impuestos

La tasa de impuestos sobre la renta (ISR) aplicable para las compañías en Panamá es de 25% (igual en 2018).

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, según regulaciones fiscales vigentes, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Además los registros de la Compañía pueden estar sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres, del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios, del impuesto de transferencia de bienes y prestación de servicios. La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el Cálculo Alterno del impuesto sobre la Renta (CAIR), 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 de Panamá y (b) 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 ordinario de cálculo.


C.P.A. 8075

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

Notas al estado financiero

La conciliación entre el impuesto causado de la Compañía, registrado al 31 de marzo y el impuesto causado aplicando la tasa de 25% sobre la utilidad financiera antes de impuestos resulta de la siguiente manera:

	<u>%</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,074	2,109
Gasto de impuesto sobre la renta "esperado" calculado sobre la utilidad antes del impuesto	25	268	527
Aumento (disminución) del impuesto sobre la renta resultante de:			
Ingresos no gravables	(7)	(72)	(0)
Otros gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total impuesto sobre la renta	<u>18</u>	<u>196</u>	<u>527</u>

(14) 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.


C.P.A. 5073

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>Al 31 de marzo de 2019</u> <u>Valor en libros</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Nivel 2 Valor razonable</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable			
Préstamos por pagar	(75,000)	(75,000)	(76,500)

Al 31 de diciembre de 2018
Valor en libros

	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Nivel 2 Valor razonable</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable		
Préstamos por pagar	(47,886)	(46,325)

(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>Variables no observables significativas</u>
<u>Tipo</u>	<u>Técnica de valoración</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.

Sh. José A. Álvarez
C.P.A. 8078

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

Notas al estado financiero

Riesgo de moneda

Las 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.

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 31 de marzo 2019</u>		
	<u>Valor en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Menos de un año</u> <u>Más de un año</u>
Bonos por pagar	<u>75.000</u>	<u>82.793</u>	<u>9.448</u> <u>73.345</u>

	<u>Flujos de efectivo contractuales 31 de diciembre 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>47.886</u>	<u>53.982</u>	<u>4.643</u> <u>49.339</u>


S. S. A. M. M. M.
C.P.A. 2018

Ver

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Bonos Corporativos por US\$75,000,000.00

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

- 1. Nombre del Emisor:** Latsons Realty Investment Company, S.A., sociedad constituida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984 y según la misma quedó modificada por la Ley No. 21 de 12 de mayo de 2017.
- 2. Resolución de registro de valor:** La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-72-19 del 26 de febrero de 2019.
- 3. Monto Total Registrado:** Oferta pública de bonos corporativos (en adelante los “Bonos” o los “Bonos Corporativos”), por un valor nominal de hasta Setenta y cinco Millones con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$75,000,000.00).
- 4. Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2019 del Fideicomiso Fid. 3184 ascendían a US\$ 2,392,674.14.

5. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:

Serie	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
SERIE A	75,000,000.00	75,000,000.00	6.50%	20-MAR-2029

6. El Fideicomiso identificado FID 3184, al cierre del 31 de marzo de 2019 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

Ce

Banistmo Investment Corporation S.A.
Casa Matriz, Torre Banistmo, Calle 50, República de Panamá
(507) 263-5855 / 263-5877
www.banistmo.com

7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos:

a) En las Cuentas Fiduciarias:

Nombre de los Bienes	Detalle	Valor de los Bienes	% de Composición de los Bienes	Vencimiento
Depósitos en Banco	Cuentas de Ahorros Local	2,392,674.14	100%	A la vista
		2,392,674.14	100%	

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

- 1) Prenda sobre 1,108,755 acciones de G.B. Group Corporation que mantienen los Garantes Prendarios, constituido el 13 de marzo de 2019.
- 2) Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca sobre los Bienes Hipotecados, el Emisor contará con un plazo de 60 días calendario.
- 3) Los derechos dimanantes del Contrato de Prenda sobre los Bienes Pignorados;
- 4) Los derechos dimanantes de las pólizas de seguro y/o fianzas y aquellas pólizas de seguro que aseguren determinados bienes de los Fideicomitentes

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

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

Al 31 de marzo de 2019 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos en banco	2,392,674	-	-	2,392,674
Total de activos	2,392,674	0.00		2,392,674

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

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

Let

12. El Fideicomiso identificado con el número FID 3184, no mantiene cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres por ser una emisión nueva.

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

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

Cobertura Requerida en el Prospecto

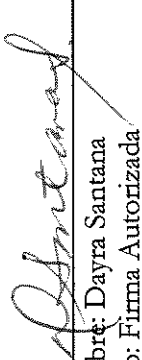
Bonos emitidos y en circulación	B/. 75,000,000.00
Cobertura requerida	120%
Monto requerido en garantía	B/. 90,000,000.00

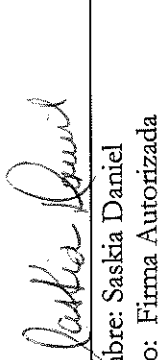
El emisor se encuentra dentro del periodo establecido para la constitución de las garantías de acuerdo con el Prospecto.

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 10 de mayo de 2019.

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

Por: 
Nombre: Dayra Santana
Cargo: Firma Autorizada

Por: 
Nombre: Saskia Daniel
Cargo: Firma Autorizada

WJ