

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
*AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018.*

*PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.*

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR:** Ofertas e Inversiones S.A.

**VALORES QUE HA REGISTRADO:** Bonos Corporativos por un monto de B/. 38,000,000  
Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018.

**NUMERO DE TELÉFONO** (507) 210-5377

**FAX:** (507) 210-3825

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:** Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, Panamá.

**DIRECCIÓN DE CORREO  
ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** [marrocha@fidanque.com](mailto:marrocha@fidanque.com)



**I PARTE**

**ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

**A. Liquidez:**

Ofertas e Inversiones S.A. se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, cuyo giro de negocio principal consiste en ser dueña de los locales comerciales de la Plaza Paseo Arraiján y administrar los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital.

Mediante la Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018, Ofertas e Inversiones S.A. registró Bonos Corporativos hasta por un monto de B/. 38,000,000, en donde los pagos de los arrendamientos generados son cedidos para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

La Plaza Paseo Arraiján, se encuentra en sus primeros años de operación. Al 30 de septiembre de 2018, la empresa suscribió B/. 14,750,000 de la Serie A para refinanciar deuda existente incluyendo el préstamo interino.

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) pasó de 0.39x al 30 de junio de 2018 a 0.17x al 30 de septiembre de 2018, por las obligaciones bancarias a corto plazo, principalmente un préstamo comercial a 12 meses por un monto de B/. 2,000,000 la cual se espera refinanciar con próximas suscripciones de los Bonos Corporativos Serie A.

**B. Recursos de Capital:**

Los gastos de capital efectuados a la fecha corresponden principalmente al desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, del cual es dueño.

La Deuda Total / Patrimonio pasó de 79.13x al 30 de junio de 2018 a 75.26x al 30 de septiembre de 2018, producto de la disminución de la Deuda a Largo Plazo y el incremento de la Utilidad Neta en el periodo.

**C. Resultado de las Operaciones**

Al 30 de septiembre de 2018, se registró ingresos de alquiler por B/. 659,142, un incremento de 8.02% de los ingresos totales obtenidos del periodo anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/. 430,716 y los Gastos de Depreciación y Amortización B/. 212,022.

La utilidad al final del periodo es de B/. 16,404 ó 2.5% sobre el total de los ingresos.



#### **D. Análisis de Perspectivas**

Las perspectivas económicas del país señalan un crecimiento que estará impulsado por fuertes expansiones de inversiones públicas y privadas.

El plan de inversiones que tiene el Gobierno Nacional mantiene su enfoque en inversiones relacionadas a la ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen, construcción del Metro de Panamá, el Cuarto Puente sobre el Canal de Panamá, entre otras. Cabe destacar que la Ampliación de la carretera Panamericana (proyecto de aprox B./ 370 Millones) y Línea 3 del Metro, son importantes obras de infraestructura que influyen positivamente en desarrollo del entorno del proyecto.

A su vez, dentro del sector privado, los mayores desempeños se están dando en las áreas de construcción, transporte y logística, intermediación financiera, así como del consumo privado.



**II PARTE**

**RESUMEN FINANCIERO**

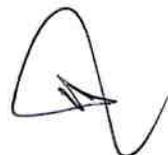
Resumen de la Situación Financiera para el Trimestre presentado.  
En Balboas excepto la información de acciones emitidas y razones financieras.

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>TRIMESTRE QUE REPORTA</b>	<b>TRIMESTRE ANTERIOR</b>
Ventas o Ingresos Totales	659,142	610,203
Margen Operativo	35%	37%
Gastos Generales y Administrativos	(430,716)	(385,980)
Utilidad o Pérdida Neta	16,404	12,575
Acciones emitidas y en circulación	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	32.81	25.15
Depreciación y Amortización	(212,022)	(211,648)
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>TRIMESTRE QUE REPORTA</b>	<b>TRIMESTRE ANTERIOR</b>
Activo Circulante	595,146	270,213
Activos Totales	26,100,104	26,109,889
Pasivo Circulante	3,531,807	693,402
Deuda a Largo Plazo	22,226,045	25,090,639
Acciones Preferidas	-	-
Capital Pagado	1,075,163	1,075,163
Utilidades Retenidas	(732,911)	(749,315)
Patrimonio Total	342,252	325,848

<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>TRIMESTRE QUE REPORTA</b>	<b>TRIMESTRE ANTERIOR</b>
Dividendo / Acción	n/a	n/a
Deuda Total / Patrimonio	75.26	79.13
Capital de Trabajo	(2,936,661)	(423,189)
Razón Corriente	0.17	0.39
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.89	1.86

*ma*



**III PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 30 de septiembre de 2018 se adjuntan como parte integral del presente informe.

**IV PARTE**

**CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

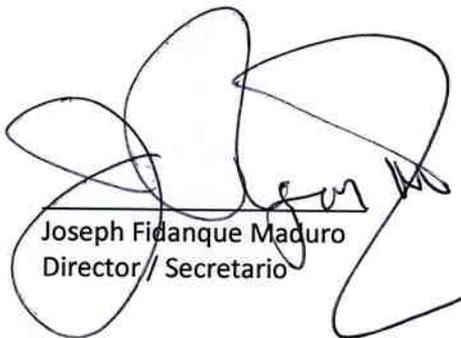
Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 30 de septiembre de 2018.

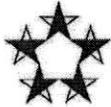
**V PARTE**

**DIVULGACION**

Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (<https://www.panabolsa.com>).

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

  
Joseph Fidanque Maduro  
Director // Secretario

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$38,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante contrato privado del 14 de agosto de 2018 (el "Fideicomiso"), el cual fue inscrito mediante Escritura Pública No.14,146 de 24 de septiembre de 2018 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá bajo el Folio No. 30126958 de la Sección de Fideicomisos, por Ofertas E Inversiones, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US\$38,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es Ofertas E Inversiones, S.A.
2. Emisión autorizada mediante Resolución SMV No. 354-18 de 10 de agosto de 2018.
3. El monto total registrado es de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US\$38,000,000.00), emitidos en Cinco (5) series: La Serie A (Senior), Serie B (Senior) y Serie C (Senior) conjuntamente totalizarán la suma de hasta Veintiocho Millones Quinientos Mil Dólares (US\$28,500,000.00), y la Serie D (Subordinada) y Serie E (Subordinada), no garantizadas, conjuntamente será de hasta Nueve Millones Quinientos Mil Dólares (US\$9,500,000.00).
4. El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a US\$17,152,001.56, de los cuales la suma de US\$2,001.56 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso, y la suma de US\$17,150,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del fiduciario.
5. El Patrimonio administrado por el Fiduciario cubre la Series A, B y C de la emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuenta de ahorros en Banco General con saldo total de US\$2,001.56.

Nombre de la cuenta:	Saldo al 30-Sep-18
Concentración	\$1,000.78
Reserva	\$1,000.78
<b>Total</b>	<b>\$2,001.56</b>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (US\$17,150,000.00) constituida a favor del Fiduciario mediante Escritura Pública No.14,146 de 24 de septiembre de 2018 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá inscrita el 4 de octubre de 2018 bajo el Folio No. 30126958, sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor:

No.	No. de Finca	Ubicación	Valor de Venta Rápida	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	126057, 205244, 119902	Centro Comercial Paseo Arraján, Carretera Panamericana, Distrito de Arraján, Prov. de Panamá Oeste.	\$30,000,000.00	Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A.	13-oct-17
			<b>\$30,000,000.00</b>		

- c) Cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de veinticinco (25) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de US\$244,717.86, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año 2020 y 2036.
- d) Carta de Crédito Stand By STB09318000513 por la suma de US\$554,337.34, con fecha de vencimiento 27 de septiembre de 2019, emitida por Banco General, S.A., a favor del Fiduciario para cubrir el balance requerido en la Cuenta de Reserva.
- e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

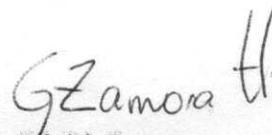
Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Póliza Incendio	ASSA Cía. De Seguros, S.A.	03B74362	30-ago-19	US\$20,038,731.00

- 7. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 130% del saldo insoluto a capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de 203.39%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de octubre de 2018.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
 Angela Escudero  
 Firma Autorizada

  
 Gabriela Zamora  
 Firma Autorizada

**Ofertas e Inversiones, S.A.**

Estados Financieros Interinos

Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2018

27 de noviembre de 2018



## **INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**

Señores

**BOLSA DE VALORES DE PANAMA**

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Panamá, República de Panamá

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Ofertas e Inversiones. S.A. (El emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018, estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Ofertas e Inversiones, S.A. (El emisor), a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Marquela Castillo

Contador Público Autorizado

No. 3767

27 de noviembre de 2018

Panamá, República de Panamá

**Ofertas e Inversiones, S.A.**

**Índice para los Estados Financieros Interinos  
Al 30 de septiembre de 2018**

---

	<b>Páginas</b>
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-18



## Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera  
Al 30 de septiembre del 2018

	Notas	2018	2017
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	B/. 163,388	B/. 135,069
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	180,348	93,552
Adelanto a contratista	7	7,193	9,904
Gastos pagados por anticipado	13	244,217	3,808
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>595,146</u>	<u>242,333</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Construcción en Proceso	8		1,930,086
Propiedades de inversión, neta	9	25,361,157	24,065,404
Depósito de garantía	10	143,801	143,801
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	-	36,200
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>25,504,958</u>	<u>26,175,491</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 26,100,104</u>	<u>B/. 26,417,824</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	12	B/. 2,000,000	B/. -
Bonos por pagar	13	1,060,810	-
Cuentas por pagar	14	49,961	22,785
Adelantos recibidos de clientes	15	162,177	117,186
Retención de contratista		-	58,320
Ingreso diferido	16	166,920	156,500
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	8,180	121,379
Intereses acumulados por pagar		83,759	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>3,531,807</u>	<u>476,170</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	12	-	17,032,286
Bonos por pagar	13	13,689,190	-
Ingreso diferido	16	207,580	343,190
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	8,329,275	8,228,000
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>22,226,045</u>	<u>25,603,476</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>25,757,852</u>	<u>26,079,646</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones	18	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		(732,911)	(736,985)
<b>Total de patrimonio</b>		<u>342,252</u>	<u>338,178</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 26,100,104</u>	<u>B/. 26,417,824</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Estado de Resultados Integrales

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2018

	Notas	2,018	2017
<b>Ingresos</b>			
Alquiler	19	B/. 1,563,667	B/. 1,396,701
Mantenimiento	20	217,671	199,335
Otros		<u>75,724</u>	<u>61,013</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>1,857,062</u>	<u>1,657,049</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Depreciación	9	(635,390)	(598,784)
Impuestos		(51,981)	(21,356)
Comisiones		-	(130,590)
Intereses sobre préstamos	21	(772,933)	(851,655)
Otros gastos de operación	22	<u>(392,684)</u>	<u>(345,697)</u>
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(1,852,988)</u>	<u>(1,948,082)</u>
<b>Utilidad / Pérdida neta</b>		<u>B/. 4,074</u>	<u>B/. (291,033)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2018

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	18	1,075,163	(116,620)	958,543
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(291,033)</u>	<u>(291,033)</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	B/.	<u>1,075,163</u>	<u>(407,653)</u>	<u>667,510</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	B/.	1,075,163	(736,985)	338,178
Utilidad Neta		<u>-</u>	<u>4,074</u>	<u>4,074</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2018</b>	B/.	<u>1,075,163</u>	<u>B/. (732,911)</u>	<u>B/. 342,252</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2018

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Utilidad / Pérdida neta		B/. 4,074	B/. (291,033)
<b>Ajuste por:</b>			
Depreciación	9	<u>635,390</u>	<u>598,784</u>
<b>Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo</b>			
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		639,464	307,751
Adelanto a contratista		(86,796)	56,160
Gastos pagados por anticipado		2,711	236,629
Depósito en garantía	13	(240,409)	(9,237)
Cuentas por pagar		-	308
Adelantos recibidos de clientes		27,176	(116,779)
Retención de contratista		(80,199)	14,730
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(58,320)	(40,348)
Intereses acumulados por pagar		(113,199)	(6,761)
		<u>83,759</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>		<u>174,187</u>	<u>442,453</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Construcción en proceso, neto	8	1,930,086	(1,229,927)
Propiedades de inversión, neta	9	<u>(1,931,143)</u>	<u>(422,302)</u>
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión</b>		<u>(1,057)</u>	<u>(1,652,229)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		137,475	2,964,236
Obligaciones bancarias		(15,032,286)	(1,259,272)
Bonos por pagar		14,750,000	-
Capital en acciones		-	-
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento</b>		<u>(144,811)</u>	<u>1,704,964</u>
<b>Aumento de efectivo</b>		28,319	495,188
Efectivo al inicio del año		<u>135,069</u>	<u>125,028</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	5	<u>B/. 163,388</u>	<u>B/. 620,216</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

# **Ofertas e Inversiones, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018**

---

### **(1) Información corporativa**

Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa) fue constituida el 11 de agosto 2010, bajo la ley de sociedades anónima en la República de Panamá y está inscrita en el registro Público en el Rollo 1826613, Imagen 1 y Ficha 709862 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la inversión, además podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

Actualmente la Empresa es propietaria del centro comercial Paseo Arraiján, el cual consta de 43 locales comerciales para alquiler, el cual inició operaciones en el mes de octubre 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110, Vía Porras y Calle Miguel Ángel Paredes, Panamá, República de Panamá.

### **(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., (la Empresa) al 30 de septiembre de 2018, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **(3) Base de preparación para los estados financieros**

#### **(a) Base de valuación y moneda de presentación**

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

#### **(b) Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base de costo histórico. Las políticas contables aplicadas por la Empresa han sido consistentes con aquellas utilizadas en años anteriores.

# **Ofertas e Inversiones, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018**

---

### **(3) Base de preparación para los estados financieros (Continuación)**

#### **(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad**

En los estados financieros correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2018, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 30 de septiembre de 2018, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

#### **(d) Responsabilidad de la información**

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

#### **(e) Comparación de la Información**

Conforme a lo exigido por las NIC, la información presentada en los estados financieros referida al periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2017 para efectos del estado de situación financieros y al 30 de septiembre de 2017 para efectos del estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad**

#### **(a) Efectivo**

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de septiembre del 2018

---

## (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

### (b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son reconocidas y registradas por el cobro del alquiler y mantenimiento mensual y las cuentas por cobrar otras son reconocidas al importe de las respectivas facturas. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuotas de alquiler y mantenimientos por cobrar calificadas como cuentas incobrables, con cargo a los resultados del periodo.

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobro determinadas a la fecha del estado de situación financiera.

### (c) Adelanto a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a adelantos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

### (d) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

### (e) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

### (f) Bonos por pagar

Con fecha del 10 de agosto del 2018 y mediante resolución No. SMV-354-18 se aprobó la emisión de Bonos Corporativos por un monto de B/. 38,000,000 de los cuales los Bonos Serie A (senior) pueden emitirse hasta por B/. 17,150,000, a una tasa de interés anual de 6.75%, pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento a 10 años. Los bonos están garantizados por un Fideicomiso del BG Trust Inc., y al 31 de agosto fueron desembolsados B/. 14,750,000 de esta emisión.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

**(g) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

**(h) Adelantos recibidos de clientes**

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

**(i) Retención de contratista**

La retención de contratista (10%) comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por el ingeniero encargado.

**(j) Cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

**(k) Reconocimiento de los ingresos**

Los ingresos por alquiler y mantenimiento son reconocidos bajo el método devengado, en base a los contratos firmados entre las partes.

**(l) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

**(m) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

**Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

### (m) Instrumentos financieros (continuación)

#### Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

#### **Pasivos financieros y patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

#### Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

### (n) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 16 Arrendamientos, esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

## 5) Efectivo

Al 30 de septiembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja menuda	B/. 150	B/. 150
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	159,570	133,425
BG Trust GTIA 7947	1,000	-
BG Trust GTIA 7978	1,000	-
Metrobank, S.A.	<u>1,668</u>	<u>1,494</u>
Total	<u>B/. 163,388</u>	<u>B/. 135,069</u>

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

#### (6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuotas de alquiler	B/. 147,295	B/. 68,619
Cuota de mantenimiento	<u>19,494</u>	<u>11,374</u>
	166,789	79,993
Otras cuentas por cobrar	<u>13,559</u>	<u>13,559</u>
Total	<u>B/. 180,348</u>	<u>B/. 93,552</u>

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corriente	B/. 80,236	B/. 4,983
De 30 días	57,704	29,947
De 60 días y más	<u>42,408</u>	<u>58,622</u>
Total	<u>B/. 180,348</u>	<u>B/. 93,552</u>

El período de crédito de las cuotas de alquiler es de 30 días.

#### (7) Adelanto a contratista

Al 30 de septiembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingeniería Carpenn	B/. 7,193	B/. 7,193
Constructora Corcione	<u>          </u>	<u>2,711</u>
Total	<u>B/. 7,193</u>	<u>B/. 9,904</u>

Los adelantos a contratistas son adelantos realizados para la ejecución de proyecto o servicios.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

### (8) Construcción en proceso

Al 30 de septiembre, la construcción en proceso se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Módulo 2	B/. -	B/. 1,263,838
Terrenos	-	475,000
Construcción	-	42,158
Plantas y equipo	-	11,132
Administración y honorarios	-	6,493
Otros	-	110,608
Financiamiento	-	<u>20,857</u>
Total	<u>B/. -</u>	<u>B/. 1,930,086</u>

Al 30 de septiembre, el movimiento anual de la construcción en proceso se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	B/. 1,930,086	B/. 131,726
Adiciones	-	1,798,360
Capitalización	(1,930,086)	-
Retiros / ajustes	-	-
Saldo final	<u>B/. -</u>	<u>B/. 1,930,086</u>

### (9) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de la inversión, neta se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificio	B/. 24,396,196	B/. 22,967,992
Terrenos	2,083,913	1,608,913
Adecuaciones Locales Arrendados	13,486	-
Plantas	301,941	295,436
Equipos	106,280	102,958
Elevadores	<u>92,555</u>	<u>87,928</u>
Sub-total	26,994,371	25,063,227
Menos: depreciación acumulada	<u>1,633,214</u>	<u>997,823</u>
Total	<u>B/. 25,361,157</u>	<u>B/. 24,065,404</u>

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

#### (9) Propiedades de inversión, neta (continuación)

El movimiento de la depreciación acumulada para las propiedades de inversión se detalla como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	B/. 997,823	B/. 199,521
Aumento del año	635,391	798,302
Cargo contra la depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>B/. 1,633,214</u>	<u>B/. 997,823</u>

#### (10) Depósito en garantía

Al 30 de septiembre, la cuenta depósito de garantía por B/. 143,801 (2017: B/. 143,801), comprende principalmente adelantos por conexión y suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

#### (11) Saldos entre partes relacionadas

Al 30 de septiembre los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar entre parte relacionada	B/. <u>-</u>	B/. <u>36,200</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	B/. <u>8,329,275</u>	B/. <u>8,228,000</u>

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

#### (12) Obligaciones bancarias

Al 30 de septiembre, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamo Hipotecario Comercial	B/. -	B/. 17,032,286
Sobregiro autorizado	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,000,000</u>	<u>17,032,286</u>

Para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018 el préstamo hipotecario comercial fue cancelado mediante la emisión de bonos y el sobregiro autoriza.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

### (13) Bonos por pagar

Al 30 de septiembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonos por pagar	B/. 14,750,000	B/. -
Porción corriente	1,060,810	-
Porción no corriente	<u>B/. 13,689,190</u>	<u>B/. -</u>

Al 30 de septiembre de 2018, la empresa mantiene bonos corporativos por B/. 14,750,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento. Producto de la Emisión de Bonos los costos incurridos ascienden a B/. 198,416.

### (14) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar por antigüedad se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corriente	B/. 14,905	B/. 21,411
De 30 a 60 días	30,403	1,374
De 120 y más días	<u>4,653</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 49,961</u>	<u>B/. 22,785</u>

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

### (15) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los adelantos de efectivo realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al 30 de septiembre de 2018, el monto total asciende a B/. 536,677 (2017: B/. 616,876), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

#### (16) Ingreso diferido

Al 30 de septiembre, el ingreso diferido se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adelanto de arrendamiento	B/. 374,500	B/. 499,690
Porción corriente	166,920	156,500
Porción no corriente	B/. 207,580	B/. 343,190

Adelanto recibido de la Empresa Petróleos Delta, S.A. por arrendamiento de 3 años.

#### (17) Gastos acumulados por pagar y otros pasivos

Al 30 de septiembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tesoro Nacional	B/. 8,180	B/. 34,759
Banco General, S.A.	-	85,161
Otros	-	1,459
Total	B/. 8,180	B/. 121,379

#### (18) Capital en acciones

Al 30 de septiembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en circulación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Total</u>
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 1,075,163

## Ofertas e Inversiones, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

#### (19) Alquiler

Al 30 de septiembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por alquiler comerciales	B/. <u>1,563,667</u>	B/. <u>1,396,701</u>

#### (20) Mantenimiento

Al 30 de septiembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. <u>217,671</u>	B/. <u>199,335</u>

#### (21) Intereses

Al 30 de septiembre, los gastos de intereses se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses de préstamo	B/. 689,174	B/. 851,655
Intereses por bonos	<u>83,759</u>	<u>-</u>
Total	B/. <u>772,933</u>	B/. <u>851,655</u>

Para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018 los intereses detallados anteriormente corresponden al préstamo hipotecario comercial que fue cancelado y los que se generan por la emisión de bonos.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

### (22) Otros gastos de operación

Al 30 de septiembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	B/. 111,918	B/. 71,191
Reparación y mantenimiento	63,877	34,532
Servicio de vigilancia	49,095	46,350
Electricidad, agua y teléfono	32,372	23,806
Publicidad y propaganda	20,273	16,850
Prima de seguro	22,224	21,131
Gastos bancarios	11,374	525
Viatico y transporte	8,338	1,202
Aseo	1,916	8,507
Alquiler	1,160	813
Combustible y Lubricante	949	1,078
Papelería y útiles de oficina	191	845
Otros	<u>68,997</u>	<u>118,867</u>
Total	<u>B/. 392,684</u>	<u>B/. 345,697</u>

### (23) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

A partir del año 2005, de acuerdo con el Artículo 16 de la ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alternativo de Impuesto Sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/. 1,500,000).

# Ofertas e Inversiones, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2018

---

### (23) Impuesto sobre la renta (continuación)

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No. 98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- (a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- (b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de Impuesto Sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el impuesto sobre la renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal sobre la tarifa general, quedará así:

- (a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

### (24) Administración de riesgos de instrumentos financieros

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 financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

*(a) Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

*(b) Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

# Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de septiembre del 2018

---

## (25) Administración de riesgos de instrumentos financieros (continuación)

La Administración prudente del riesgo de liquidez y financiamiento implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

### (c) *Riesgo operacional*

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Administración superior dentro de cada área de negocio.

La Empresa cuenta con una adecuada segregación de funciones que les permite controlar las diversas operaciones, que son monitoreadas por la Administración periódicamente.

Durante el año los estados financieros son auditados para prevenir errores e irregularidades. De existir un proceso legal se tienen contratados los servicios de abogados.