

Panamá, 19 de febrero de 2020.

BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Panamá, República de Panamá

Por este medio hacemos entrega de los siguientes documentos de Ofertas e Inversiones, S.A.:

1. Formulario IN-T (informe de trimestre 31 de diciembre de 2019).
2. Estados Financieros Interinos al 31 de diciembre de 2019.
3. Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2019.

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada.

Atentamente,



Joseph Fidanque M.

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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



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 31 de diciembre de 2019, la empresa ha emitido bonos por B/. 14,750,000 de la Serie A y B/.5,000,000 de la Serie D para refinanciar deuda existente incluyendo el préstamo interino.

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) tuvo una ligera variación, de 0.12 x al 30 de septiembre de 2019 a 0.13 x al 31 de diciembre de 2019.

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 aumento de 60.09x al 30 de septiembre 2019 a 66.99x al 31 de diciembre de 2019, ya que, aunque se da una disminución de la Deuda a Largo Plazo, para este trimestre se reflejó una pérdida por el aumento de los gastos.

C. Resultado de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2019, se registró ingresos de alquiler por B/. 769,967, un incremento de 8.74% de los ingresos totales obtenidos del trimestre anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/.592,109, al 31 de diciembre de 2019, B/. 17,812 más que el trimestre anterior y los Gastos de Depreciación y Amortización B/.222,756, con una diferencia de B/.66. más que el trimestre anterior.

La pérdida al final del trimestre es de B/.44,897 o -5.83% 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 construcción del Metro de Panamá, el Cuarto Puente sobre el Canal de Panamá, Ampliación de la carretera Panamericana, entre otras, varias de las cuales 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, comercio e 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.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Ventas o ingresos Totales	769,967	708,075	759,372	718,008
Margen Operativo	23%	19%	36%	40%
Gastos Generales y Administrativos	(592,109)	(574,297)	(486,605)	(431,960)
Utilidad o Pérdida Neta	(44,897)	(88,912)	50,077	63,489
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	-89.79	-177.82	100.15	126.98
Depreciación y Amortización	(222,756)	(222,690)	(222,690)	(222,559)
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Activo Circulante	517,173	461,366	516,879	452,892
Activos Totales	25,155,625	25,345,425	25,632,980	25,808,896
Pasivo Circulante	3,926,314	3,801,745	3,669,851	3,568,573
Deuda a Largo Plazo	20,859,306	21,128,778	21,459,316	21,786,064
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	1,075,163	1,075,163	1,075,163	1,075,163
Utilidades Retenidas	(704,635)	(659,738)	(570,827)	(620,904)
Patrimonio Total	370,005	414,902	503,813	454,259
RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda Total / Patrimonio	66.99	60.09	49.88	55.82
Capital de Trabajo	-3,409,141	-3,340,379	(3,152,972)	(3,115,681)
Razón Corriente	0.13	0.12	0.14	0.13
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.48	1.34	1.71	1.86

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de diciembre de 2019 se adjuntan como parte integral del presente informe.

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 31 de diciembre de 2019.

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) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (<https://www.panabolsa.com>).



Joseph Fidanque Maduro
Director/ Secretario

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros Interinos

Por el período terminado el 31 de diciembre del 2019

19 de febrero 2020



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 31 de diciembre de 2019, estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el período terminado 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. Mariela Castillo
Contador Público Autorizado
No. 3767

19 de febrero de 2020

Panamá, República de Panamá



Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de diciembre 2019**

	Páginas
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	5-20



2020

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 279,808	B/. 152,442
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	171,366	138,658
Adelanto a contratista	7	7,193	7,193
Gastos pagados por anticipado	8	<u>58,806</u>	<u>52,377</u>
Total de activos corrientes		<u>517,173</u>	<u>350,670</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	9	24,370,766	25,255,745
Depósito de garantía	10	144,406	143,801
Gastos pagados por anticipado	8	123,280	168,699
Total de activos no corrientes		<u>24,638,452</u>	<u>25,568,245</u>
Total de activos		<u>B/. 25,155,625</u>	<u>B/. 25,918,915</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	B/. 2,011,010	B/. 2,011,182
Bonos por pagar	13	1,148,849	1,075,950
Cuentas por pagar	14	7,998	13,326
Adelantos recibidos de clientes	15	197,608	142,348
Retención de contratista		-	-
Ingreso diferido	16	159,965	166,920
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	17,095	18,577
Intereses acumulados por pagar	17	<u>383,789</u>	<u>43,475</u>
Total de pasivos corrientes		<u>3,926,314</u>	<u>3,471,778</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	-	-
Bonos por pagar	13	17,266,786	13,415,635
Ingreso diferido	16	-	165,315
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	<u>3,592,520</u>	<u>8,475,415</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>20,859,306</u>	<u>22,056,365</u>
Total de pasivos		<u>24,785,620</u>	<u>25,528,143</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	1,075,163	1,075,163
Impuesto complementario		(523)	
Déficit acumulado		<u>(704,635)</u>	<u>(684,391)</u>
Total de patrimonio		<u>370,005</u>	<u>390,772</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 25,155,625</u>	<u>B/. 25,918,915</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 terminado el 31 de diciembre del 2019

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos			
Alquiler	19	B/. 2,558,851	B/. 2,176,211
Mantenimiento	20	271,101	295,825
Recargos por Morosidad		5,553	
Otros		<u>119,917</u>	<u>85,409</u>
Total de ingresos		<u>2,955,422</u>	<u>2,557,445</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(890,694)	(855,132)
Impuestos		(25,009)	(70,604)
Comisiones		(22,180)	(20,000)
Intereses Bonos y Préstamos	21	(1,485,700)	(1,062,206)
Otros gastos de operación	22	<u>(517,590)</u>	<u>(467,054)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(2,941,173)</u>	<u>(2,474,996)</u>
Utilidad / Pérdida antes del impuesto sobre la renta		14,249	82,449
Impuesto sobre la renta		<u>(34,491)</u>	<u>(29,855)</u>
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. (20,242)</u>	<u>B/. 52,594</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 terminado el 31 de diciembre 2019

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	18	B/. 1,075,163	(736,985)	338,178
Ganancia neta		-	4,074	4,074
Saldo al 31 diciembre de 2018		B/. 1,075,163	(684,391)	390,772
Utilidad Neta		-	(20,242)	(20,242)
Pago de impuesto complementario		B/. -	(523)	(523)
Saldo al 31 de diciembre 2019	18	B/. 1,075,163	B/. (705,158)	B/. 370,005

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 terminado el 31 de diciembre del 2019

	Notas	2019	2018	
Flujos de efectivo por actividades de operación				
Utilidad / Pérdida neta	B/.	(20,242)	B/.	52,594
Ajuste por:				
Depreciación	9	<u>890,694</u>	<u>855,132</u>	
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo				
		870,452	907,726	
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		(32,708)	(45,106)	
Adelanto a contratista		-	2,711	
Gastos pagados por anticipado	8	38,990	(217,268)	
Depósito en garantía		(605)	-	
Cuentas por pagar		(5,328)	(9,459)	
Adelantos recibidos de clientes		(117,010)	(142,292)	
Retención de contratista		-	(58,320)	
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(1,482)	(102,802)	
Intereses acumulados por pagar		<u>340,314</u>	<u>43,475</u>	
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>1,092,623</u>	<u>378,665</u>	
Flujos de efectivo por actividades de inversión				
Construcción en proceso, neto		-	1,930,086	
Propiedades de inversión, neta	9	<u>(5,715)</u>	<u>(2,045,473)</u>	
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>(5,715)</u>	<u>(115,387)</u>	
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento				
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		(4,882,895)	283,615	
Obligaciones bancarias		(172)	(15,021,105)	
Bonos por pagar		3,924,050	14,491,585	
Capital en acciones		-	-	
Impuesto complementario		(523)	-	
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(959,540)</u>	<u>(245,905)</u>	
Aumento de efectivo		127,366	17,373	
Efectivo al Inicio del año		<u>152,442</u>	<u>135,069</u>	
Efectivo al final del periodo	5	<u>B/. 279,808</u>	<u>B/. 152,442</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 31 de diciembre de 2019

(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 31 de diciembre de 2019, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base 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 31 de diciembre de 2019

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

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 provisión para cuentas incobrables
- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2019, 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 terminado el 31 de diciembre de 2019, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2018 para efectos del estado de situación financiera, 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 31 de diciembre de 2019

(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.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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 bonos Serie A, B y C el total a emitir es B/. 28,500,000 y también se pueden emitir bonos Subordinados Serie E y D hasta B/. 9,500,000.

El total de emisión de Bonos Serie A (senior) es de 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.

Amparados bajo esta misma resolución se emitieron con fecha 11 de febrero de 2019 Bonos Corporativos Serie D (subordinada) por B/. 5,000,000.00, la tasa de interés fija es de 8.50%, plazo de 12 años con fecha de vencimiento 11 de febrero de 2031.

(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) Ingreso diferido

Se reconoce como ingreso diferido a la facturación emitida a los clientes cuyo cierre contable sea diferente a los terminados el 31 de diciembre de cada año, esto es producto del servicio que brinda la Empresa. Posteriormente, y una vez terminado el año, se convierte en ingresos los cuales son llevados al estado de resultados integrales del año en que se devengue.

(k) Cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas 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.

(l) 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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(m) 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.

(n) 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.

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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>
Caja menuda	B/. 300	B/.	150
Bancos:			
Cuentas corrientes:			
Banco General, S.A.	279,508		150,574
Metrobank, S.A.	<u>-</u>		<u>1,718</u>
Total	<u>B/. 279,808.</u>	B/.	<u>152,442</u>

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

Al 31 de diciembre la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>
Cuotas de alquiler	B/. 221,870	B/.	109,784
Cuota de mantenimiento	<u>35,809</u>		<u>36,072</u>
Subtotal	257,679		145,856
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>		<u>-</u>
Subtotal	257,679		145,856
Provisión para cuentas incobrables	<u>(96,104)</u>		<u>(7,198)</u>
Total	<u>B/. 161,575</u>	B/.	<u>138,658</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente	B/. 66,779	B/. 39,274
De 30 días	46,133	35,764
De 60 días	55,724	35,530
De 90 días	40,978	12,171
De 120 días y más	<u>48,065</u>	<u>23,117</u>
 Total	 <u>B/. 257,679</u>	 <u>B/. 145,856</u>

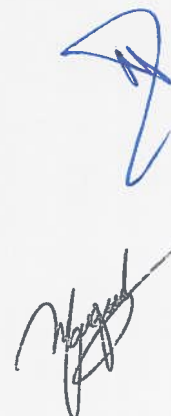
El período de crédito de las cuotas de alquiler y mantenimiento es de 30 días.

(7) Adelanto a contratista

Al 31 de diciembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingeniería Carpenn	<u>B/. 7,193</u>	<u>B/. 7,193</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 31 de diciembre de 2019

(8) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, el gasto pagado por adelantado se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones por bonos	B/. 168,699	B/. 214,707
Adelantos a proveedores	<u>13,387</u>	<u>6,369</u>
Gastos pagados por anticipado	182,086	221,076
Porción corriente	<u>(58,806)</u>	<u>(52,377)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 123,280</u>	<u>B/. 168,699</u>

(9) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre las propiedades de inversión, neta se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Centro comercial Paseo Arraiján:		
Edificio	B/. 24,396,196	B/. 24,396,196
Terrenos	1,608,913	1,608,913
Plantas	301,941	301,941
Mejoras	127,816	127,816
Equipos	111,995	106,280
Elevadores	<u>92,555</u>	<u>92,555</u>
	26,639,416	26,633,701
Depreciación acumulada	<u>(2,743,650)</u>	<u>(1,852,956)</u>
	23,895,766	24,780,745
Otras Propiedades de inversión:		
Terreno (desarrollos futuros)	<u>475,000</u>	<u>475,000</u>
Total	<u>B/. 24,370,766</u>	<u>B/. 25,255,745</u>

Al 31 de diciembre, el terreno por B/. 475,000 corresponde a terreno adquirido por la empresa para desarrollos futuros y que aún no forma parte de la construcción en proceso.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(9) Propiedades de inversión, neta (continuación)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	B/. 1,852,956	B/. 997,824
Aumento del año	890,694	855,132
Cargo contra la depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>B/. 2,743,650</u>	<u>B/. 1,852,956</u>

(10) Depósito en garantía

Al 31 de diciembre, la cuenta depósito de garantía por B/. 144,406 (2018: 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 31 de diciembre los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	<u>B/. 3,592,520</u>	<u>B/. 8,475,415</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 31 de diciembre, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamo Hipotecario Comercial	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000
Sobregiro ocasional	<u>11,010</u>	<u>11,182</u>
Total	<u>2,011,010</u>	<u>2,011,182</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(12) Obligaciones bancarias (continuación)

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 se mantiene el préstamo hipotecario comercial y sobregiro para el desarrollo del Proyecto Plaza Fidanque, con tasa de interés de 4.75% anual, más el 1% de interés adicional F.E.C.I. Está garantizado con fianza mancomunadas de los accionistas de la Empresa.

(13) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:

Emisión autorizada: B/. 38,000,000

	Monto emitido	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
Costo			
Bono Corporativo Serie A	B/.14,750,000	6.75%	2028
Bono Corporativo Serie D	<u>5,000,000</u>	8.50%	2031
Total emitido	<u>B/.19,750,000</u>		

El movimiento de los bonos por pagar serie A (senior) se presenta a continuación:

	2019	2018
Saldo inicial	B/. 14,491,585	B/. 14,750,000
Abono a capital	<u>(1,075,950)</u>	<u>(258,415)</u>
Bonos por pagar - Serie A	13,415,635.	14,491,585
Porción corriente	<u>(1,148,849)</u>	<u>(1,075,950)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 12,266,786</u>	<u>B/.13,415,635</u>

El movimiento de los bonos por pagar serie D (subordinada) se presenta a continuación:

	2019	2018
Bonos por pagar – Serie D	<u>B/. 5,000,000</u>	<u>B/. -</u>

Al 31 de diciembre el saldo total de los bonos serie A más la serie D es de B/. 18,415,635.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(13) Bonos por pagar (continuación)

Resolución No. SMV 354-18

La Superintendencia del Mercado de Valores en la resolución No. SMV 354-18 del 14 de agosto de 2018, autoriza la oferta pública hasta por un monto de B/.38,000,000. La empresa ha emitido bonos corporativos por B/.19,750,000.

La emisión de los bonos Serie A (senior) fue el 14 de agosto de 2018 por B/. 14,750,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 6.75% los anual durante los primeros 5 años y 5.25% anual a partir del quinto año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 30 de agosto de 2028.

Los bonos Serie D (subordinada) fueron emitidos el 11 de febrero de 2019 por B/.5,000,000. Su vencimiento es de 12 años, la tasa de interés es de 8.50% anual, estos bonos son tipo bullet, los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta su vencimiento el 11 de febrero de 2031.

Al 31 de diciembre de 2019, los bonos por pagar mantienen un saldo de B/.18,415,635, de los cuales a la serie A (senior) le corresponden B/.13,415,635 y a la serie D (subordinada) B/.5,000,000.

La Empresa BG Trust, Inc., sociedad 100% subsidiaria de Banco General, S.A., actuara como Agente Fiduciario de la emisión de bonos.

(14) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar por antigüedad se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente	B/. 706	B/. 11,719
De 30 a 60 días	6,647	1,607
De 60 a 90 días	<u>645</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 7,998</u>	<u>B/. 13,326</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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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 31 de diciembre de 2019, el monto total asciende a B/. 197,608 (2018: B/. 142,348), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(16) Ingreso diferido

Al 31 de diciembre, el ingreso diferido se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adelanto de arrendamiento	B/. 159,965	B/. 332,235
Porción corriente	159,965	173,340
Porción no corriente	B/. _____ -	B/. 158,895

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

(17) Gastos e intereses acumulados por pagar y otros pasivos

Al 31 de diciembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses sobre bono por pagar	B/. 383,789	B/. 43,475
Tesoro Nacional	12,462	9,155
Impuesto sobre la Renta	4,633	3,508
Intereses sobre préstamo por pagar	-	1,848
Otros	_____ -	_____ 4,066
Total	B/. 400,884	B/. 62,052

(18) Capital en acciones

Al 31 de diciembre, 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 31 de diciembre de 2019

(19) Alquiler

Al 31 de diciembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por alquiler comerciales	B/. 2,558,851	B/. 2,176,211

(20) Mantenimiento

Al 31 de diciembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. 271,101	B/. 295,825

(21) Intereses bonos y préstamos

Al 31 de diciembre, los intereses sobre bonos y préstamos se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses de préstamo	B/. 143,208	B/. 725,575
Intereses por bonos	<u>1,342,492</u>	<u>336,631</u>
Intereses bonos y préstamo	<u>B/. 1,485,700</u>	<u>B/. 1,062,206</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(22) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	114,866	146,327
Reparación y mantenimiento	71,305	81,119
Servicio de vigilancia	64,455	65,115
Electricidad, agua y teléfono	53,508	45,854
Publicidad y propaganda	18,255	26,017
Prima de seguro	24,925	29,536
Gastos bancarios	11,413	11,562
Viatico y transporte	153	8,428
Aseo	3,209	3,152
Alquiler	380	1,160
Combustible y Lubricante	959	1,794
Papelería y útiles de oficina	3,297	605
Otros	<u>150,865</u>	<u>46,385</u>
Total	<u>B/. 517,590</u>	<u>B/. 467,054</u>

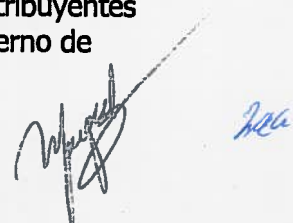
(23) Impuesto sobre la renta

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 terminó el 31 de diciembre de 2019.

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).

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



**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 31 de diciembre de 2019, 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\$17,407,026.76, de los cuales la suma de US\$257,026.76 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\$257,026.76.

Nombre de la cuenta:	Saldo al 31-Dic-19
Concentración	\$256,012.27
Reserva	\$1,014.49
Total	\$257,026.76

- 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 Arrajan, Prov. de Panamá Oeste.	\$30,000,000.00	Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A.	13-oct-17
			\$30,000,000.00		

- c) Cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de veintiocho (28) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fidelcomiso de **US\$236,268.85**, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año **2020 y 2038**.
- d) Carta de Crédito Stand By STB09318000513 por la suma de US\$515,000.00, con fecha de vencimiento 27 de septiembre de 2020, 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
Póliza Incendio	ASSA Cía. De Seguros, S.A.	03B74362	Ago-20

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 31 de diciembre de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de **223.62%**.
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-19	Jun-19	Sep-19
210.88%	214.88%	219.10%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de enero de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Angela Escudero
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

