

Panamá, 23 de mayo de 2019

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 marzo de 2019)
2. Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2019
3. Certificación del Fiduciario

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada.

Atentamente,



Joseph Fidanque M.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE MARZO 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 TELEFÓNO (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

ANÁLISIS 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 marzo 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 0.10x al 31 de diciembre de 2018 a 0.13x al 31 de marzo 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 bajo de 65.33x al 31 de diciembre 2018 a 55.82x al 31 de marzo de 2019, 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 31 de marzo de 2019, se registró ingresos de alquiler por B/. 718,008, un incremento de 2.51% de los ingresos totales obtenidos del trimestre anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/. 431,960 al 31 de marzo de 2019, B/. 161 menos que el trimestre anterior y los Gastos de Depreciación y Amortización B/. 222,559, B/. 2,817 más que el trimestre anterior.

La utilidad al final del trimestre es de B/. 63,489 o 8.84% 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 Puesto 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	718,008	700,383	659,142	610,203
Margen Operativo	40%	38%	35%	37%
Gastos Generales y Administrativos	(431,960)	(432,121)	(430,716)	(385,980)
Utilidad o Pérdida Neta	63,489	48,520	16,404	12,575
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	126.98	97.04	32.81	25.15
Depreciación y Amortización	(222,559)	(219,742)	(212,022)	(211,648)
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Activo Circulante	452,892	353,047	595,146	270,213
Activos Totales	25,808,896	25,921,292	26,100,104	26,109,889
Pasivo Circulante	3,568,573	3,474,155	3,531,807	693,402
Deuda a Largo Plazo	21,786,064	22,056,365	22,226,045	25,090,639
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	1,075,163	1,075,163	1,075,163	1,075,163
Utilidades Retenidas	(620,904)	(684,391)	(732,911)	(749,315)
Patrimonio Total	454,259	390,772	342,252	325,848

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda Total / Patrimonio	55.82	65.33	75.26	79.13
Capital de Trabajo	(3,115,681)	3,121,108	(2,936,661)	423,189
Razón Corriente	0.13	0.10	0.17	0.39
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.86	1.87	1.89	1.86

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de marzo 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 marzo 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 de tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

23 de mayo de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a series of loops and a final flourish.

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 marzo de 2019, 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

23 de mayo de 2019

Panamá, República de Panamá



Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 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	5-19



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "MEL".

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo del 2019

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 164,017	B/. 152,442
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	225,956	138,658
Adelanto a contratista	7	7,193	7,193
Gastos pagados por anticipado	8	55,726	52,377
Total de activos corrientes		<u>452,892</u>	<u>350,670</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	9	25,037,873	25,255,745
Depósito de garantía	10	143,801	143,801
Gastos pagados por anticipado	8	174,330	168,699
Total de activos no corrientes		<u>25,356,004</u>	<u>25,568,245</u>
Total de activos		<u>B/. 25,808,896</u>	<u>B/. 25,918,915</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	B/. 2,000,000	B/. 2,011,182
Bonos por pagar	13	1,091,591	1,075,950
Cuentas por pagar	14	19,207	13,326
Adelantos recibidos de clientes	15	214,406	142,348
Retención de contratista		-	-
Ingreso diferido	16	166,920	166,920
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	14,882	18,577
Intereses acumulados por pagar	17	61,567	43,475
Total de pasivos corrientes		<u>3,568,573</u>	<u>3,471,778</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	-	-
Bonos por pagar	13	18,134,452	13,415,635
Ingreso diferido	16	121,980	165,315
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	3,529,632	8,475,415
Total de pasivos no corrientes		<u>21,786,064</u>	<u>22,056,365</u>
Total de pasivos		<u>25,354,637</u>	<u>25,528,143</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		<u>(620,904)</u>	<u>(684,391)</u>
Total de patrimonio		<u>454,259</u>	<u>390,772</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 25,808,896</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 de tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Alquiler	19	B/. 610,845	B/. 492,032
Mantenimiento	20	75,031	70,317
Otros		<u>32,132</u>	<u>25,368</u>
Total de ingresos		<u>718,008</u>	<u>587,717</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(222,559)	(211,720)
Impuestos		(892)	(15,801)
Comisiones		-	-
Otros gastos de operación	21	<u>(431,068)</u>	<u>(385,102)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(654,519)</u>	<u>(612,623)</u>
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. 63,489</u>	<u>B/. (24,906)</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 tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	18	B/. 1,075,163	(736,985)	338,178
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(24,906)</u>	<u>(24,906)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2018		<u>B/. 1,075,163</u>	<u>(761,891)</u>	<u>313,272</u>
Saldo al 31 diciembre de 2018		B/. 1,075,163	(684,391)	390,772
Utilidad Neta		<u>-</u>	<u>63,489</u>	<u>63,489</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019	18	<u>B/. 1,075,163</u>	<u>B/. (620,904)</u>	<u>B/. 454,259</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 tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad / Pérdida neta		B/. 63,489	B/. (24,906)
Ajuste por:			
Depreciación	9	<u>222,559</u>	<u>211,720</u>
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		286,048	186,814
Adelanto a contratista		(87,298)	11,230
Gastos pagados por anticipado	8	(8,980)	3,808
Depósito en garantía		-	-
Cuentas por pagar		5,879	(12,386)
Adelantos recibidos de clientes		28,723	(46,324)
Retención de contratista		-	(58,320)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(3,695)	6,091
Intereses acumulados por pagar		<u>18,092</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>238,769</u>	<u>90,913</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto		-	1,930,086
Propiedades de inversión, neta	9	<u>(4,687)</u>	<u>(1,917,658)</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>(4,687)</u>	<u>12,428</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		(4,945,783)	(99,734)
Obligaciones bancarias		(11,182)	-
Bonos por pagar		4,734,458	-
Capital en acciones		-	-
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(222,507)</u>	<u>(99,734)</u>
Aumento de efectivo		11,575	3,607
Efectivo al inicio del año		<u>152,442</u>	<u>135,069</u>
Efectivo al final del periodo	5	<u>B/. 164,017</u>	<u>B/. 138,676</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 marzo del 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 marzo 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 marzo del 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 tres meses terminado el 31 de marzo 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 marzo 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2018 para efectos del estado de situación financiera y al 31 marzo del 2018 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 31 de marzo del 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 marzo del 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 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.

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 con una tasa de interés fija 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 marzo del 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.

(o) 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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

5) Efectivo

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja menuda	B/. 150	B/. 150
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	162,338	150,574
Metrobank, S.A.	<u>1,529</u>	<u>1,718</u>
Total	<u>B/. 164,017</u>	<u>B/. 152,442</u>

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

Al 31 de marzo 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/. 168,444	B/. 109,784
Cuota de mantenimiento	<u>64,710</u>	<u>36,072</u>
Subtotal	233,154	145,856
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	233,154	145,856
Provisión para cuentas incobrables	<u>(7,198)</u>	<u>(7,198)</u>
Total	<u>B/. 225,956</u>	<u>B/. 138,658</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 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/. 71,968	B/. 39,274
De 30 días	37,759	35,764
De 60 días	34,217	35,530
De 90 días	16,435	12,171
De 120 días y más	<u>72,775</u>	<u>23,117</u>
Total	<u>B/. 233,154</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 marzo, 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.

(8) Gastos pagados por adelantado

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones por bonos	B/. 46,009	B/. 46,009
Adelantos a proveedores	<u>9,717</u>	<u>6,369</u>
Total	<u>B/. 55,726</u>	<u>B/. 52,378</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

(9) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de marzo 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	110,967	106,280
Elevadores	<u>92,555</u>	<u>92,555</u>
	26,638,388	26,633,701
Depreciación acumulada	<u>(2,075,515)</u>	<u>(1,852,956)</u>
	24,562,873	24,780,745
Otras Propiedades de inversión:		
Terreno (desarrollos futuros)	<u>475,000</u>	<u>475,000</u>
Total	<u>B/. 25,037,873</u>	<u>B/. 25,255,745</u>

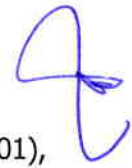

Al 31 de marzo, el terreno por B/. 475,000 corresponde a terreno adquirido por la empresa para desarrollos futuros y que aun no forma parte de la construcción en proceso.

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	222,559	855,132
Cargo contra la depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>B/. 2,075,515</u>	<u>B/. 1,852,956</u>

(10) Depósito en garantía

Al 31 de marzo, la cuenta depósito de garantía por B/. 143,801 (2018: B/. 143,801), comprende principalmente adelantos por conexión y suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

(11) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de marzo los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	B/. 3,529,632	B/. 8,475,415

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 Arraján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

(12) Obligaciones bancarias

Al 31 de marzo, 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	-	11,182
Total	2,000,000	2,011,182

Para el periodo terminado el 31 de marzo 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 marzo, 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>		



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

(13) Bonos por pagar (continuación)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	B/. 14,491,585	B/. 14,750,000
Abono a capital	<u>(265,542)</u>	<u>(258,415)</u>
Bonos por pagar	14,226,043	14,491,585
Porción corriente	<u>(1,091,591)</u>	<u>(1,075,950)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 13,104,043</u>	<u>B/. 13,415,635</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	<u>B/. 5,000,000</u>	<u>B/. -</u>

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 marzo de 2019, los bonos por pagar mantienen un saldo de B/.19,226,043, de los cuales a la serie A (senior) le corresponden B/.14,226,043 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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

(14) Cuentas por pagar

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente	B/. 17,110	B/. 11,719
De 30 a 60 días	678	1,607
De 120 y más días	<u>1,419</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 19,207</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.

(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 marzo de 2019, el monto total asciende a B/. 214,406 (2018: B/. 142,348), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(16) Ingreso diferido

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adelanto de arrendamiento	B/. 288,900	B/. 332,235
Porción corriente	173,340	173,340
Porción no corriente	<u>B/. 115,560</u>	<u>B/. 158,895</u>

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



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses sobre bono por pagar	B/. 61,567	B/. 43,475
Tesoro Nacional	10,816	9,155
Impuesto sobre la Renta	-	3,508
Intereses sobre préstamo por pagar	-	1,848
Otros	<u>4,066</u>	<u>4,066</u>
Total	<u>B/. 76,449</u>	<u>B/. 62,052</u>

(18) Capital en acciones

Al 31 de marzo, 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	<u>B/. 1,075,163</u>

(19) Alquiler



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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por alquiler comerciales	<u>B/. 610,845</u>	<u>B/. 492,032</u>

(20) Mantenimiento

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	<u>B/. 75,031</u>	<u>B/. 70,317</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo del 2019

(21) Otros gastos de operación

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses sobre préstamos	B/. 335,079	B/. 255,600
Honorarios	43,562	48,615
Reparación y mantenimiento	9,789	10,192
Servicio de vigilancia	16,020	16,838
Electricidad, agua y teléfono	12,361	12,022
Publicidad y propaganda	1,263	14,136
Prima de seguro	7,313	5,528
Gastos bancarios	466	5,144
Viatico y transporte	6	8,218
Aseo	494	650
Alquiler	-	1,425
Combustible y Lubricante	32	-
Papelería y útiles de oficina	538	19
Otros	<u>4,145</u>	<u>6,715</u>
Total	<u>B/. 431,068</u>	<u>B/. 385,102</u>

(22) 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 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 31 de marzo del 2019

(22) 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.

(23) 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 31 de marzo del 2019

(23) 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.



**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 Notaria 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 marzo 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\$17,284,351.35, de los cuales la suma de US\$134,351.35 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\$134,351.35.

Nombre de la cuenta:	Saldo al 31-mar-19
Concentración	\$133,345.11
Reserva	\$1,006.24
Total	\$134,351.35

- 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 Notaria 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	Avaluator	Fecha de Avalúo
1	126057, 205244, 119902	Centro Comercial Paseo Arraján, Carretera Panamericana, Distrito de Arrajlan, 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 veintisiete (27) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de **US\$242,693.01**, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año **2020 y 2038**.
- 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 31 de marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de **210.88%**.
8. La Cobertura histórica de los últimos dos (2) trimestres es:

Sep-18	Dic-18
203.39%	207.02%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 06 de Abril de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Angela Escudero
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

