

Panamá, 24 de febrero de 2021.


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 2020.**
2. Estados Financieros Interinos al **31 de diciembre de 2020.**
3. Certificación del Fiduciario al **31 de diciembre de 2020.**

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada.

Atentamente,



Myra Vivian Fidanque Maduro de Orillac
Directora/ Vicepresidenta

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

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.

NOMBRE DE CONTACTO DEL EMISOR Manuel Arrocha

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 30 de septiembre de 2020, de la Serie A se emitieron bonos por B/.17,150,000.00 de los cuales se han suscrito B/.14,750,000.00 y de la Serie D se emitieron y suscribieron B/.5,000,000.00 esto para refinanciar deuda existente incluyendo el préstamo interino.

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) tuvo una ligera variación, de 0.08x al 30 de septiembre de 2020 a 0.09x al 31 de diciembre de 2020.

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 disminuyo de 604.78x al 30 de septiembre de 2020 a -140.32x al 31 de diciembre de 2020, ya que, aunque se da una disminución de la Deuda a Largo Plazo, para este trimestre se reflejó un aumento en los gastos.

C. Resultado de las Operaciones

Al 31 de diciembre 2020, se registró ingresos de alquiler por B/. 557,706, un aumento de 7.39% de los ingresos totales obtenidos del trimestre anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/.549,034. al 31 de diciembre de 2020, B/. 80,865 mas que el trimestre anterior y los Gastos de Depreciación y Amortización B/.220,806 al 31 de diciembre de 2020, igual que el trimestre anterior.

La pérdida al final del trimestre es de B/. 212,134 o -38.04% sobre el total de los ingresos.



D. Análisis de Perspectivas

A pesar de que se espera que el crecimiento en Panamá para 2020 se contraiga debido a la pandemia de la COVID-19 (Coronavirus) con afectación en las principales áreas laborales, se esperan contribuciones positivas al crecimiento por parte del gasto público y a la apertura de los bloques, reactivando así la economía.

El Gobierno Nacional aún 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.

II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de diciembre 2020 se adjuntan como parte integral del presente informe.

III PARTE


CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 31 de diciembre 2020.

IV 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>).


Myra Vivian Fidanque Maduro de Orillac
Directora/ Vicepresidenta

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 2020, 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. Marquela Castillo
Contador Público Autorizado
No. 3767

24 de febrero de 2021
Panamá, República de Panamá



Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros Interinos

Por el período de nueve meses terminado el 31 de diciembre del 2020

24 de febrero de 2021


2021
2021

Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de diciembre de 2020**

	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



Handwritten signature and date in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2020

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 55,309	B/. 279,808
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	254,277	171,366
Adelanto a contratista	7	7,422	7,193
Gastos pagados por anticipado	8	58,985	58,806
Total de activos corrientes		<u>375,993</u>	<u>517,173</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	9	23,487,540	24,370,766
Depósito de Garantía	10	19,715	144,406
Gastos pagados por anticipado	8	86,438	123,280
Total de activos no corrientes		<u>23,593,693</u>	<u>24,638,452</u>
Total de activos		<u>B/. 23,969,686</u>	<u>B/. 25,155,625</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	B/. 2,000,000	B/. 2,011,010
Bonos por pagar	13	1,232,162	1,148,849
Cuentas por pagar	14	14,175	7,998
Adelantos recibidos de clientes	15	228,140	197,608
Retención de contratista		-	-
Ingreso diferido	16	-	159,965
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	9,907	17,095
Intereses acumulados por pagar	17	822,092	383,789
Total de pasivos corrientes		<u>4,306,476</u>	<u>3,926,314</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	-	-
Bonos por pagar	13	16,118,225	17,266,786
Ingreso diferido	16	-	-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	3,717,031	3,592,520
Total de pasivos no corrientes		<u>19,835,256</u>	<u>20,859,306</u>
Total de Pasivos		<u>24,141,732</u>	<u>24,785,620</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	1,075,163	1,075,163
Impuesto complementario		(523)	(523)
Déficit acumulado		(1,246,686)	(704,635)
Total de patrimonio		<u>(172,046)</u>	<u>370,005</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 23,969,686</u>	<u>B/. 25,155,625</u>

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Resultados Integrales		Para el Periodo terminado		Para los 3 meses terminado	
Periodo terminado al 31 diciembre 2020		al 31 de dic 2020		al 31 de diciembre 2020	
	Notas	diciembre	diciembre	diciembre	diciembre
		2020	2019	2020	2019
Ingresos					
Alquiler	19	B/. 2,032,499	B/. 2,558,851	B/. 489,085	B/. 657,471
Mantenimiento	20	263,075	271,101	67,101	67,124
Recargos por Morosidad		1,800	5,553	-	2,518
Otros		5,391	119,917	1,520	42,854
Total de ingresos		<u>2,302,765</u>	<u>2,955,422</u>	<u>557,706</u>	<u>769,967</u>
Gastos generales y administrativos					
Depreciación	9	(883,226)	(890,694)	(220,806)	(222,756)
Impuestos		(21,261)	(25,009)	(6,612)	9,482
Impuesto sobre la renta			-		-
Comisiones		(20,000)	(22,180)	(10,000)	(7,739)
Intereses	21	(1,462,212)	(1,485,700)	(355,983)	(368,760)
Otros gastos de operación	22	(431,243)	(517,590)	(149,566)	(173,998)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(2,817,942)</u>	<u>(2,941,173)</u>	<u>(742,967)</u>	<u>(780,373)</u>
Utilidad / Pérdida antes del impuesto sobre		(515,177)	14,249	(185,261)	(10,406)
Impuesto sobre la renta		(26,873)	(34,491)	(26,873)	(34,491)
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. (542,050)</u>	<u>B/. (20,242)</u>	<u>B/. (212,134)</u>	<u>B/. (44,897)</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 2020

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	18	B/. 1,075,163	(684,391)	390,772
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(20,242)</u>	<u>(20,242)</u>
Saldo al 31 diciembre de 2019		B/. 1,075,163	(704,635)	370,528
Pérdida Neta		-	(542,050)	(542,050)
Pago de impuesto complementadrio		<u>B/. -</u>	<u>(523)</u>	<u>(523)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2020	18	<u>B/. 1,075,163</u>	<u>B/. (1,247,209)</u>	<u>B/. (172,046)</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 terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad / Pérdida neta		B/. (542,050)	B/. (20,242)
Ajuste por:			
Depreciación	9	<u>883,226</u>	<u>890,694</u>
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
		341,176	870,452
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		(82,911)	(32,708)
Adelanto a contratista		(229)	-
Gastos pagados por anticipado	8	36,663	38,990
Depósito en garantía		124,691	(605)
Cuentas por pagar		6,177	(5,328)
Adelantos recibidos de clientes		(129,433)	(117,010)
Retención de contratista		-	-
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(7,188)	(1,482)
Intereses acumulados por pagar		<u>438,303</u>	<u>340,314</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>727,249</u>	<u>1,092,623</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto		-	(1)
Propiedades de inversión, neta	9	-	<u>(5,715)</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		-	<u>(5,716)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		124,511	(4,882,895)
Obligaciones bancarias		(11,010)	(172)
Bonos por pagar		(1,065,248)	3,924,050
Capital en acciones		-	(1)
Impuesto complementario		-	(523)
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(951,747)</u>	<u>(959,541)</u>
Aumento de efectivo		(224,499)	127,366
Efectivo al inicio del año		<u>279,808</u>	<u>152,442</u>
Efectivo al final del periodo	5	<u>B/. 55,309</u>	<u>B/. 279,808</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 2020

(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 2020, 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 2020

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

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al periodo terminado al 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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 2020, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2019 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 2020

(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 2020

(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 2020

(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 2020

5) Efectivo

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caja menuda	B/. 300	B/. 300
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	51,218	279,508
Metrobank, S.A.	<u>1,791</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 55,309</u>	<u>B/. 279,808</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>2020</u>	<u>2019</u>
Cuotas de alquiler	B/. 270,839	B/. 221,870
Cuota de mantenimiento	<u>38,377</u>	<u>35,809</u>
Subtotal	B/. 309,215	B/. 257,679
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	B/. 309,215	B/. 257,679
Provisión para cuentas incobrables	<u>B/. (54,938)</u>	<u>B/. (96,104)</u>
Total	<u>B/. 254,277</u>	<u>B/. 161,575</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

(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:

	2020	2019
Corriente	B/. 44,140	B/. 66,779
De 30 días	29,089	46,133
De 60 días	6,492	55,724
De 90 días	23,425	40,978
De 120 días y más	<u>206,069</u>	<u>48,065</u>
Total	B/. <u>309,215</u>	B/. <u>257,679</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:

	2020	2019
Ingeniería Carpenn	B/. 7,193	B/. 7,193
Pedro Gallardo	<u>229</u>	<u>0</u>
Total	B/. <u>7,422</u>	B/. <u>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 2020

(8) Gastos pagados por adelantado

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

	2020	2019
Comisiones por bonos	B/. 132,447	B/. 168,699
Adelantos a proveedores	12,976	13,387
Impuesto S/Renta estimado	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos pagados por anticipado	B/. 145,423	B/. 182,086
Porción corriente	<u>(58,985)</u>	<u>(58,806)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 86,438</u>	<u>B/. 123,280</u>

(9) Propiedades de inversión, neta

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

	2020	2019
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	111,995
Elevadores	<u>92,555</u>	<u>92,555</u>
	B/. 26,639,416	B/. 26,639,416
Depreciación acumulada	<u>(3,626,874)</u>	<u>(2,743,650)</u>
	B/. 23,012,541	B/. 23,895,766
Otras Propiedades de inversión:		
Terreno (desarrollos futuros)	<u>475,000</u>	<u>475,000</u>
Total	<u>B/. 23,487,540</u>	<u>B/. 24,370,766</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 2020

(9) Propiedades de inversión, neta (continuación)

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	B/. 2,743,650	B/.1,852,956
Aumento del año	883,226	890,694
Cargo contra la depreciación	-	-
Saldo final	<u>B/. 3,626,876</u>	<u>B/. 2,743,650</u>

(10) Depósito en garantía

Al 31 de diciembre, la cuenta depósito de garantía por B/. 19,715 (2019: B/. 144,406), que corresponden a adelantos por conexión de 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>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	<u>B/.3,717,031</u>	<u>B/.3,592,520</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>2020</u>	<u>2019</u>
Préstamo Hipotecario Comercial	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000
Sobregiro ocasional	-	11,010
Total	<u>B/. 2,000,000</u>	<u>B/. 2,011,010</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

(12) Obligaciones bancarias (continuación)

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, 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:

	2020	2019
Saldo inicial	B/.13,415,635	B/.14,491,585
Abono a capital	<u>(1,065,248)</u>	<u>(1,075,950)</u>
Bonos por pagar - Serie A	B/.12,350,387	B/.13,415,635
Porción corriente	<u>(1,232,162)</u>	<u>(1,148,849)</u>
Porción no corriente	<u>B/.11,118,225</u>	<u>B/.12,266,786</u>

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

	2020	2019
Bonos por pagar – Serie D	<u>B/. 5,000,000</u>	<u>B/.5,000,000</u>

Al 31 de diciembre el saldo total de los bonos serie A más la serie D es de B/. 17,350,387.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

(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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, los bonos por pagar mantienen un saldo de B/.17,350,387, de los cuales a la serie A (senior) le corresponden B/.12,350,387 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>2020</u>	<u>2019</u>
Corriente	B/. 13,442	B/. 706
De 30 a 60 días	-	6,647
De 60 a 90 días	278	645
De 90 A 120 días	454	-
Total	<u>B/. 14,175</u>	<u>B/. 7,998</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 2020

(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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, el monto total asciende a B/.228,140 (2019: B/. 197,608), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(16) Ingreso diferido

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Adelanto de arrendamiento	B/. _____ -	B/.159,965
Porción corriente	-	159,965
Porción no corriente	B/. _____ -	B/. _____ -

(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>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses sobre bono por pagar	B/. 822,092	B/. 383,789
Tesoro Nacional	7,178	12,462
Impuesto sobre la Renta	2,729	4,633
Intereses sobre préstamo por pagar	-	-
Otros	-	-
Total	B/. 831,999	B/. 400,884

(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/. <u>1,075,163</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

(19) Alquiler

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por alquiler comerciales	B/. <u>2,032,499</u>	B/. <u>2,558,851</u>

(20) Mantenimiento

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. <u>263,075</u>	B/. <u>271,101</u>

(21) Intereses bonos y préstamos

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses de préstamo	B/. 142,075	B/. 143,208
Intereses por bonos	<u>1,320,137</u>	<u>1,342,492</u>
Intereses bonos y préstamo	<u>B/. 1,462,212</u>	<u>B/. 1,485,700</u>



Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

(22) Otros gastos de operación

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorarios	B/. 72,375	B/. 114,866
Reparación y mantenimiento	20,862	71,305
Servicio de vigilancia	65,055	64,455
Electricidad, agua y teléfono	85,855	53,508
Publicidad y propaganda	5,470	18,255
Prima de seguro	21,013	24,925
Gastos bancarios	3,000	11,413
Viatico y transporte	106	153
Aseo	3,238	3,209
Alquiler	-	380
Combustible y Lubricante	776	959
Papelería y útiles de oficina	401	3,297
Otros	<u>153,092</u>	<u>150,865</u>
Total	<u>B/. 431,243</u>	<u>B/. 517,590</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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

(23) Impuesto sobre la renta (continuación)

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.

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2020

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

(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.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right, with the initials 'MFB' written below.

**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 2020, 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, modificada mediante Resolución SMV No.523-20 de 9 de diciembre de 2020.
3. El monto total registrado es de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US\$38,000,000.00), dividido en Cinco (5) series: La Serie A (Senior), Serie B (Senior) y Serie C (Senior) conjuntamente totalizarán la suma de hasta Treinta Millones Setecientos Cincuenta Mil Dólares (US\$30,750,000.00), y la Serie D (Subordinada) y Serie E (Subordinada), no garantizadas, conjuntamente será de hasta Siete Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$7,250,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma US\$17,559,914.37, cubre las Series A y B de la emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:

a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta:	Cantidad	Saldo
Ahorros	Concentración	1	\$18,888.90
Ahorros	Reserva	1	\$1,025.47
	Total		\$19,914.37

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, modificada mediante Escritura Pública No.5,239 de 03 de diciembre de 2020, sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor:

No. de Finca	Cantidad	Valor de Venta Rápida	Avaluador	Fecha de Avalúo
126057	1	\$30,000,000.00	Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A.	13-oct-17
205244	1			
119902	1			
		<u>\$30,000,000.00</u>		

*MW**NFD*

- c) Cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de veintidós (23) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de **US\$223,196.42**, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año **2021 y 2038**.
- d) Carta de Crédito Stand By STB09318000513 por la suma de US\$390,000.00, con fecha de vencimiento 15 de marzo de 2021, 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 Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Incendio	ASSA Cía. De Seguros, S.A.	03B74362	Dic-21

5. 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 diciembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de **242.91%**.
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
228.41%	233.45%	238.81%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 25 de enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Angela Escudero
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

