

Panamá, 26 de mayo de 2021.

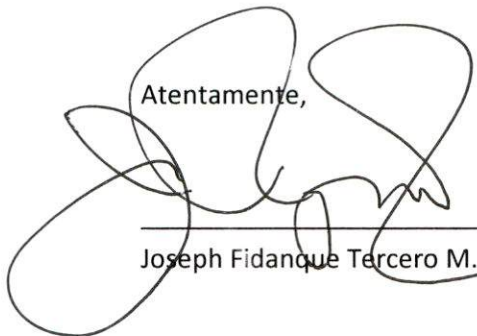
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Panamá, República de Panamá

Por este medio hacemos entrega de los siguientes documentos de Ofertas e Inversiones, S.A. y Lima Realty, Inc.

1. Formulario IN-T (informe de trimestre **31 de marzo de 2021.**
2. Estados Financieros Interinos al **31 de marzo de 2021.**
3. Certificación del Fiduciario al **31 de marzo de 2021.**

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada.

Atentamente,



Joseph Fidanque Tercero M.



SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE MARZO DE 2021.

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. / Lima Realty Inc.

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. Y
Resolución No.SMV-523-20 del 9 de diciembre de 2020
(modificación).

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

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. Liquidez:

Ofertas e Inversiones S.A. y Lima Realty Inc. se dedican 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 Paseo Costa Verde 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.

Mediante la Resolución No. SMV-523-20 del 9 de diciembre de 2020, se modifican los términos y condiciones y si incorpora a Lima Realty Inc. como garante o Fideicomitente Garante de la Serie C.

Al 31 de marzo de 2021, de la Serie A se emitieron bonos por B/.17,150,000.00 de los cuales se han suscrito B/.14,750,000.00, los bonos de la Serie B se emitieron y suscribieron B/.6,000,000.00; de la Serie C se emitieron bonos por la suma de B/.10,000,000.00 de los cuales se han suscrito B/.6,000,000.00 y de la Serie D se emitieron y suscribieron B/.5,000,000.00.

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) a marzo 2021 de 0.16 tuvo una variación de 0.12 respecto a diciembre de 2020 de 0.04.

B. Recursos de Capital:

La deuda total entre el patrimonio incremento 3.78, respecto al trimestre anterior 2020 de 23.69, 27.47 al I trimestre 2021 mayormente por la emisión y suscripción de bonos en Lima Realty por 6M.

C. Resultado de las Operaciones

Al 31 de marzo de 2021, se registró ingresos de alquiler por B/. 696,914.00 un aumento de 3.% de los ingresos totales obtenidos del trimestre anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/.657,098.00 al 31 de marzo de 2021, B/. 177,873.00 menos que el trimestre anterior, B/. 834,971.00 debido al cambio de proceso de amortización y otros gastos

La pérdida al final del trimestre es de B/. 202,728.00 o -30% sobre el total de los ingresos.

[Handwritten signature]

D. Análisis de Perspectivas

Las perspectivas proyectan una recuperación económica producto de la apertura de la actividad comercial, el levantamiento gradual de la cuarentena y el apoyo al sector privado por parte del Gobierno Nacional. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Panamá proyecta un crecimiento de 5,5% en el 2021.

El sector privado, a través de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE), dijo que los empresarios y el gobierno apuestan enormemente a las 47 iniciativas para reactivar la economía del país, de las cuales, 22 ya iniciaron su implementación. Entre estas iniciativas, los sectores como energía, banca, construcción, agro y turismo van a ser catalizadores para el empuje económico: “59% de las propuestas son de desarrollo, 26% rectificativas, 15% de orden de mantenimiento; actividades que impactan en energía, banca, industria, agro y otras”.

El plan de inversiones que tiene el Gobierno Nacional mantiene la ampliación de la Vía Interamericana, y el apoyo a los proyectos de construcción en el área de Panamá Oeste, lo que ha permitido una actividad fluida en la plaza comercial durante el cuarto trimestre del 2021.



II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de marzo de 2021 se adjuntan como parte integral del presente informe.

III PARTE

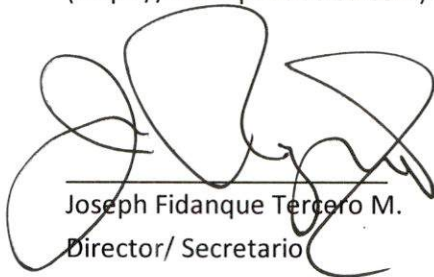
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 31 de marzo de 2021

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>).



Joseph Fidanque Tercero M.
Director/ Secretario


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 combinados de Ofertas e Inversiones. S.A. (El emisor) y Lima Realty, Inc., los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de marzo del 2021, 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) y Lima Realty, Inc., a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.


Lic. Marquela Castillo
Contador Público Autorizado
No. 3767



26 de mayo del 2021
Panamá, República de Panamá

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

Estados Financieros Interinos

Por el período tres mes terminado el 31 de marzo del 2021

26 de mayo de 2021

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2021**

	Páginas
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Anexos	
Notas a los Estados Financieros	5-22

2/11

Ofertas e Inversiones, S.A. y su Afiliada Lima Realty, Inc.

Estado de Situación Financiera Combinado

Al 31 de marzo del 2021

	Notas	marzo 2021	diciembre 2020
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 569,233	B/. 95,622
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	266,355	294,726
Adelanto a contratista	7	102,899	103,128
Gastos pagados por anticipado	8	<u>54,531</u>	<u>21,151</u>
Total de activos corrientes		<u>993,017</u>	<u>514,626</u>
Activos no corrientes			
Construcción en Proceso	8		
Propiedades de inversión, neta	9	38,079,778	38,322,322
Depósito de Garantía	10	91,996	91,996
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	706,284	700,000
Gastos pagados por anticipado	8	205,346	132,447
Total de activos no corrientes		<u>39,083,404</u>	<u>39,246,764</u>
Total de activos		<u>B/. 40,076,422</u>	<u>B/. 39,761,390</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	B/. 4,054,419	B/. 11,627,622
Bonos por pagar	13	-	-
Cuentas por pagar	14	78,270	28,856
Adelantos recibidos de clientes	15	778,726	563,625
Retención de contratista		109,460	109,460
Ingreso diferido	16	25,000	25,000
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	8,559	8,109
Intereses acumulados por pagar	17	<u>984,333</u>	<u>1,212,114</u>
Total de pasivos corrientes		<u>6,038,766</u>	<u>13,574,786</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	-	-
Bonos por pagar	13	25,053,182	17,350,387
Ingreso diferido	16	-	-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	<u>7,576,706</u>	<u>7,225,724</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>32,629,889</u>	<u>24,576,111</u>
Total de Pasivos		<u>38,668,655</u>	<u>38,150,897</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	3,075,163	3,075,163
Aportaciones		500,000	500,000
Impuesto complementario		(1,305)	(1,305)
Déficit acumulado		<u>(2,166,092)</u>	<u>(1,963,364)</u>
Total de patrimonio		<u>1,407,766</u>	<u>1,610,494</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 40,076,422</u>	<u>B/. 39,761,391</u>

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

Ofertas e Inversiones, S.A. y su Afiliada Lima Realty, Inc.

Estado de Resultados Integrales Combinados
Por el periodo terminado al 31 marzo 2021

Para el Periodo terminado

	Notas	marzo 2021	marzo 2020
Ingresos			
Alquiler	19 B/.	600,350	B/. 743,085
Mantenimiento	20	80,883	82,236
Recargos por Morosidad		-	1,800
Otros		15,681	387
Total de ingresos		<u>696,914</u>	<u>827,508</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(242,544)	(318,915)
Impuestos		(2,137)	(1,355)
Comisiones		(26,307)	(2,500)
Intereses	21	(493,314)	(501,808)
Otros gastos de operación	22	(135,341)	(197,295)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(899,642)</u>	<u>(1,021,873)</u>
Utilidad / Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(202,728)	(194,365)
Impuesto sobre la renta		-	
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. (202,728)</u>	<u>B/. (194,365)</u>

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

Ofertas e Inversiones, S.A. y su Afiliada Lima Realty, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de marzo 2021

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 01 enero de 2020	B/.	3,075,163	(854,267)	2,220,896
Aportaciones	B/.	500,000		500,000
Pérdida Neta		-	(1,109,098)	(1,109,098)
Pago de impuesto complementario	B/.	-	(1,305)	(1,305)
Saldo al 31 de diciembre 2020	18	<u>B/. 3,575,163</u>	<u>B/. (1,964,669)</u>	<u>B/. 1,610,494</u>
Saldo al 01 de enero 2021	B/.	3,075,163	B/. (1,963,365)	B/. 1,111,798
Aportaciones	B/.	500,000		B/. 500,000
Pérdida Neta			B/. (202,728)	B/. (202,728)
Pago de impuesto complementario			B/. (1,305)	B/. (1,305)
Saldo al 31 de marzo 2021		<u>B/. 3,575,163</u>	<u>B/. (2,167,398)</u>	<u>B/. 1,407,765</u>

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



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

Ofertas e Inversiones, S.A. y su Afiliada Lima Realty, Inc.
Estado Combinado de Flujos de Efectivo
Por el Período de tres meses terminado al 31 marzo 2021

	Notas	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	B/.	(202,728)
Provisión para cuentas incobrables		-
Depreciación		<u>242,544</u>
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		
		39,816
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		28,371
Adelantos a contratista		228
Gasto pagado por adelantado		(106,280)
Otros activos		1,798
Cuentas por pagar		48,065
Adelantos recibidos de clientes		215,102
Retención de contratista		-
Ingreso diferido		-
Intereses Acumulados Por Pagar		<u>(227,781)</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>(680)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Construcción en proceso		-
Mobiliario y equipos de oficina		-
Propiedades de inversión		-
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>-</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		344,698
Obligaciones bancarias		(7,573,204)
Bonos por pagar		7,702,796
Capitalización		-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		<u>474,290</u>
Aumento de efectivo		473,610
Efectivo al inicio del año		<u>95,623</u>
Efectivo al final del año	B/.	<u>569,233</u>

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

ANEXOS

Ofertas e Inversiones, S.A. y su Afiliada Lima Realty, Inc.

Combinación del Estado de Situación Financiera
Por el Periodo de tres meses terminado al 31 marzo 2021

	Combinado	Eliminaciones	Subtotal	2021 Ofertas e Inversiones, S.A.	Lima Realty, Inc.
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo	B/. 569,233	B/. -	B/. 569,233	B/. 129,388	B/. 439,845
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta	266,355	-	266,355	200,848	65,507
Adelantos a contratista	102,899	-	102,899	7,193	95,706
Gastos pagados por adelantado	259,877	-	259,877	\$193,177.17	\$66,699.43
Total de activos corrientes	<u>1,198,363</u>	<u>-</u>	<u>1,198,363</u>	<u>530,606</u>	<u>667,758</u>
Activos no corrientes					
Propiedades de inversión, neta	38,079,777	-	38,079,777	23,266,734	14,813,043
Construcción en proceso	-	-	-	-	-
Cuentas por Cobrar entre Partes Relacionadas	706,284	-	706,284	-	706,284
Otros activos	91,996	-	91,996	\$19,715.18	\$72,280.38
Total de activos no corrientes	<u>38,878,057</u>	<u>-</u>	<u>38,878,057</u>	<u>23,286,450</u>	<u>15,591,608</u>
Total de activos	<u>B/. 40,076,421</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 40,076,421</u>	<u>B/. 23,817,055</u>	<u>B/. 16,259,365</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Obligaciones bancarias	B/. 4,054,419	B/. -	B/. 4,054,419	B/. -	B/. 4,054,419
Gastos Acumulados Por Pagar y Otros Pasivos	8,559	-	8,559	8,385	\$173.28
Cuentas por pagar	78,270	-	78,270	34,523	43,747
Adelantos recibidos de clientes	778,726	-	778,726	212,903	565,824
Retención de contratista	109,460	-	109,460	-	109,460
Ingreso diferido	25,000	-	25,000	-	25,000
Intereses Acumulados Por Pagar	984,333	-	984,333	919,828	64,505
Total de pasivos corrientes	<u>6,038,766</u>	<u>-</u>	<u>6,038,766</u>	<u>1,175,639</u>	<u>4,863,127</u>
Pasivos no corrientes					
Obligaciones bancarias	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	25,053,182	-	25,053,182	19,053,182	6,000,000
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	7,576,706	-	7,576,706	3,371,282	4,205,424
Total de pasivos no corrientes	<u>32,629,889</u>	<u>-</u>	<u>32,629,889</u>	<u>22,424,464</u>	<u>10,205,424</u>
Total de pasivos	<u>38,668,655</u>	<u>-</u>	<u>38,668,655</u>	<u>23,600,103</u>	<u>15,068,551</u>
Patrimonio					
Capital en acciones	3,575,163	-	3,575,163	1,575,163	2,000,000
Déficit acumulado	(2,166,092)	-	(2,166,092)	(1,357,687)	(808,405)
Impuesto complementario	(1,305)	-	(1,305)	(523)	(782)
Total de patrimonio	<u>1,407,766</u>	<u>-</u>	<u>1,407,766</u>	<u>216,952</u>	<u>1,190,814</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>B/. 40,076,421</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 40,076,421</u>	<u>B/. 23,817,055</u>	<u>B/. 16,259,365</u>

B/. - B/. - B/. - B/. - B/.

Ofertas e Inversiones, S.A. y su Afiliada Lima Realty, Inc.

Combinación del Estado de Resultados Integrales
Por el Periodo de tres meses terminado al 31 marzo 2021

	2021				
	Combinado	Eliminaciones	Subtotal	Ofertas e Inversiones, S.A.	Lima Realty, S.A.
Ingresos					
Alquiler	B/. 600,350	B/. -	B/. 600,350	B/. 498,239	B/. 102,111
Mantenimiento	80,883	-	80,883	64,454	16,429
Otros	15,681	-	15,681	1,521	14,160
Total ingresos	<u>696,914</u>	<u>-</u>	<u>696,914</u>	<u>564,213</u>	<u>132,701</u>
Gastos generales y administrativos					
Gastos financieros	(493,314)	-	(493,314)	(346,534)	(146,780)
Depreciación	(242,544)	-	(242,544)	(220,806)	(21,738)
Provisión para cuentas incobrables	-	-	-	-	-
Impuestos	(2,137)	-	(2,137)	(879)	(1,258)
Comisiones a terceros	(26,307)	-	(26,307)	(2,807)	(23,500)
Honorarios profesionales	(39,210)	-	(39,210)	(35,535)	(3,675)
Otros gastos de operación	(96,131)	-	(96,131)	(68,656)	(27,475)
Total gastos generales y administrativos	<u>(899,642)</u>	<u>-</u>	<u>(899,642)</u>	<u>(675,216)</u>	<u>(224,426)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>(202,728)</u>	<u>-</u>	<u>(202,728)</u>	<u>(111,003)</u>	<u>(91,725)</u>
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	<u>(202,728)</u>	<u>-</u>	<u>(202,728)</u>	<u>(111,003)</u>	<u>(91,725)</u>
Utilidades retenidas iniciales	-	-	-	-	-
Utilidades retenidas finales	<u>B/. (202,728)</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. (202,728)</u>	<u>B/. (111,003)</u>	<u>B/. (91,725)</u>

Ofertas e Inversiones, S.A. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2021

(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.

Lima Realty, Inc. registrada el 29 de noviembre de 2011 como una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incrita al folio No.753610, de la sección mercantil del Registro Público de Panamá. La actividad principal de la empresa es la inversión, adicional podrá ejecutar cualquier otro acto de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

La empresa es propietaria del centro comercial Paseo Costa Verde, este consta de 44 locales comerciales para alquiler, inicio operaciones en el mes de noviembre 2019.

La oficina principal de ambas empresas se encuentran ubicadas 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. y su afiliada Lima Realty, Inc. al 31 de marzo de 2021, 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.

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

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

(b) Base de preparación

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

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al periodo terminado al 31 de marzo de 2021, la Empresa y su afiliada 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 2021, 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 y su afiliada.

(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 marzo de 2021, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre del 2020 para efectos del estado de situación financiera y al 31 de marzo del 2020 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.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

(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 periodo cuando el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

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

(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.

Con fecha 9 de diciembre de 2020, mediante Resolución No.SMV 523-20 se aprueba la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un monto B/.38,000,000.00 quedando de la siguiente manera:

Monto Total de B/.38,000,000.00 dividido en hasta cinco (5) series:

Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): hasta B/.30,750,000.00 (conjuntamente, las "Series Senior"), de las cuales los Bonos Serie A (senior) serán emitidos hasta por la suma de B/.14,750,000, los bonos serie B (senior) por la suma de hasta B/.6,000,000.00 y los Bonos Serie C (senior) por la suma de hasta B/.10,000,000.00.

Bonos de la Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): conjuntamente totalizaran la suma de hasta B/.7,250,000.00 cuyo monto individual de los bonos Serie D (subordinada) será por la suma de hasta B/.5,000,000.00 y el monto individual de los Bonos Serie E (subordinada) será por la suma de hasta B/.2,250,000.00.

En enero de 2021 Ofertas e Inversiones, S.A. emitió Bonos de la Serie B (Senior) por la suma de B/.6,000,000.00 y Lima Realty Inc. emitió Bonos de la Serie C (Senior) por B/.6,000,000.00 a una tasa de interés del 5.25%.

En marzo de 2021 Ofertas e Inversiones, S.A. redimió parcial y anticipadamente los bonos de la serie A (senior) emitidos y en circulación por un monto de B/.4,000,000.00.

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

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

(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.

(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.

Ofertas e Inversiones, S.A. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021

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

(n) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa y su afiliada 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.
Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021

5) Efectivo

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caja menuda	B/. 600	B/. 600
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	188,078	32,304
Banco Aliado	79,208	11,768
Metrobank, S.A.	138,427	31,036
BG Trust – Cta. Ahorros	162,919	19,914
Total	<u>B/. 569,233</u>	<u>95,622</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>2021</u>	<u>2020</u>
Cuotas de alquiler	B/. 305,547	B/. 349,664
Cuota de mantenimiento	0.00	0.00
Subtotal	B/. 305,547	B/. 349,664
Otras cuentas por cobrar	<u>15,746</u>	<u>0.00</u>
=		
Subtotal	B/. 321,293	B/. 349,664
Provisión para cuentas incobrables	B/. (54,938)	B/. (54,938)
Total	<u>B/. 266,355</u>	<u>B/. 294,726</u>



**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

(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:

	2021	<u>2020</u>
Corriente	B/. 60,108	B/. 45,483
De 30 días	38,143	31,463
De 60 días	28,900	8,598
De 90 días	19,588	23,425
De 120 días y más	<u>158,808</u>	<u>240,695</u>
 Total	 <u>B/. 305,547</u>	 <u>B/. 349,664</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:

	2021	<u>2020</u>
Ingeniería Carpenn	B/. 7,193	B/. 7,193
Pedro Gallardo		229
Ing. Cordoba	85,533	85,533
Estructuras y Remodelaciones	<u>10,173</u>	<u>10,173</u>
 Total	 <u>B/. 102,899</u>	 <u>B/. 103,128</u>

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

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

(8) Gastos pagados por adelantado

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

	2021	2020
Comisiones por bonos	B/. 205,346	B/. 132,447
Adelantos a proveedores	46,519	13,139
Impuesto S/Renta estimado	<u>8,012</u>	<u>8,012</u>
Gastos pagados por anticipado	B/. 259,877	B/. 153,598
Porción corriente	<u>(54,531)</u>	<u>(21,151)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 205,346</u>	<u>B/. 132,447</u>

(9) Propiedades de inversión, neta

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

	2021	2020
Centro comercial Paseo Arraiján:		
Edificio	B/. 35,235,903	B/. 35,235,903
Terrenos	5,307,267	5,307,267
Plantas	609,059	609,059
Mejoras	127,816	127,816
Equipos	130,424	130,424
Elevadores	<u>127,223</u>	<u>127,223</u>
	B/. 41,537,692	B/. 41,537,692
Depreciación acumulada	<u>(3,932,913)</u>	<u>(3,690,370)</u>
	B/. 37,604,779	B/. 37,847,322
Otras Propiedades de inversión:		
Terreno (desarrollos futuros)	<u>475,000</u>	<u>475,000</u>
Total	<u>B/. 38,079,779</u>	<u>B/. 38,322,322</u>

Al 31 de marzo, 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. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2021

(9) Propiedades de inversión, neta (continuación)

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	B/. 3,690,370	B/. 2,746,615
Aumento del año	242,543	943,755
Cargo contra la depreciación	<u> -</u>	<u> -</u>
Saldo final	<u>B/. 3,932,913</u>	<u>B/. 3,690,370</u>

(10) Depósito en garantía

Al 31 de marzo, la cuenta depósito de garantía por B/. 91,996 (2020: B/. 91,996), 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 marzo, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	<u>B/. 6,870,422</u>	<u>B/. 6,525,724</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.

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

(12) Obligaciones bancarias

Al 31 de marzo, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamo Hipotecario Comercial	B/. 4,054,419	B/. 11,627,622
Sobregiro ocasional	-	0.00
Total	B/. 4,054,419	B/. 11,627,622

Para el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021, se mantiene el préstamo hipotecario comercial para el desarrollo del Proyecto Plaza Fidanque, con tasa de interés de 5.25% 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 B	6,000,000	5.25%	2031
Bono Corporativo Serie C	6,000,000	5.25%	2031
Bono Corporativo Serie D	5,000,000	8.50%	2031
Total emitido	<u>B/ 31,750,000.</u>		

El movimiento de los bonos por pagar se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bonos Serie A		
Saldo inicial	B/.12,350,387	B/.13,415,635
Abono a capital	<u>(4,230,844)</u>	<u>(1,065,248)</u>
Bonos por pagar - Serie A	B/. 8,119,542	B/.12,350,387

**Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

(13) Bonos por pagar (continuación)

Bonos Serie B		
Saldo Inicial	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000
Emision	4,000,000	
Abono a Capital	(66,360)	0.00
Bonos Por Paga – Serie B	B/. 5,933,640	B/.2,000,000
Bonos Serie C	B/. 6,000,000	B/. 0.00

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

Bonos por pagar – Serie D	B/.5,000,000	B/.5,000,000
---------------------------	--------------	--------------

Al 31 de marzo el saldo total de los bonos es de B/. 25,053,182.

(13) Bonos por pagar

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/.25,053,182

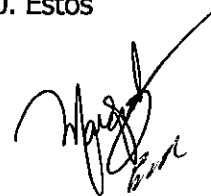
La emisión de los bonos Serie A (senior) fue el 14 de agosto de 2018 por B/. 14,750,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 6.75% los anual durante los primeros 5 años y 5.25% anual a partir del quinto año. Los intereses se pagan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

Resolución No. SMV 523-20

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. SMV 523-20 del 9 de diciembre de 2020, autoriza la modificación a los términos y condiciones de los Bonos corporativos hasta por un monto de B/.38,000,000.

La emisión de los bonos Serie B (senior) fue el 8 de enero de 2021 por B/. 6,000,000. Estos



Ofertas e Inversiones, S.A. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2021

(13) Bonos por pagar (continuación)

bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 5.25% anual durante los primeros 4 años y 5.50% anual a partir del quinto año hasta el año 7 y del 5.75% del 8vo. al 10mo año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 8 de enero de 2031.

Los Bonos Serie C (senior) fueron emitidos el 22 de enero de 2021 por B/.6,000,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 5.25% anual durante los primeros 5 años y 5.50% anual a partir del sexto año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 22 de enero de 2031.

Al periodo terminado el 31 de marzo de 2021, los bonos por pagar mantienen un saldo de B/.25,053,182, de los cuales a la serie A (senior) le corresponden B/.8,119,542 a la serie D (subordinada) B/.5,000,000. A la serie B (senior) le corresponden B/. 5,933,640 y a la serie C le corresponden B/. 6,000,000.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Corriente	B/. 19,798	B/. 23,600
De 30 a 60 días	33,042	0.00
De 60 a 90 días	9,441	278
De 90 A 120 días	<u>15,989</u>	<u>4,977</u>
Total	<u>B/. 78,270</u>	<u>B/. 28,855</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.
Lima Realty, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021**

(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 marzo de 2021, el monto total asciende a B/.778,726 (2020: B/. 563,625), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(16) Ingreso diferido

Al 31 de marzo, el ingreso diferido por anticipo de canon de alquiler y mantenimiento del cliente CENTRAL AMERICA HEALTH, INC detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Adelanto de arrendamiento	B/.25,000	B/.25,000

(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>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses sobre bono por pagar	B/. 984,333	B/. 1,212,114
Tesoro Nacional	8,559	5,380
Impuesto sobre la Renta	0.00	2,729
Intereses sobre préstamo por pagar	-	-
Otros	-	-
Total	B/. 992,892	B/. 1,220,223

(18) Capital en acciones

Al 31 de marzo, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 3,575,163

Ofertas e Inversiones, S.A.
Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021

(19) Alquiler

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por alquiler comerciales	B/. 600,350	B/. 743,085

(20) Mantenimiento

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. 80,883	B/. 82,236

(21) Intereses bonos y préstamos

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses de préstamo	B/. 0.00	B/. 132,132
Intereses por bonos	<u>493,314</u>	<u>369,676</u>
Intereses bonos y préstamo	<u>B/. 493,314</u>	<u>B/. 501,808</u>



Ofertas e Inversiones, S.A. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2021

(22) Otros gastos de operación

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Honorarios	B/. 39,210	B/. 30,961
Reparación y mantenimiento	6,295	26,907
Servicio de vigilancia	25,182	23,761
Electricidad, agua y teléfono	22,299	20,872
Publicidad y propaganda	2,194	1,362
Prima de seguro	10,747	11,879
Gastos bancarios	11,344	369
Viatico y transporte	80	206
Aseo	2,179	2,299
Alquiler	-	260
Combustible y Lubricante	681	3,468
Papelería y útiles de oficina	517	823
Otros	<u>14,612</u>	<u>74,128</u>
Total	<u>B/. 135,341</u>	<u>B/. 197,295</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

Ofertas e Inversiones, S.A. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2021

(23) Impuesto sobre la renta (continuación)

133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo de

Impuesto sobre la renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

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

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

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

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

(24) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

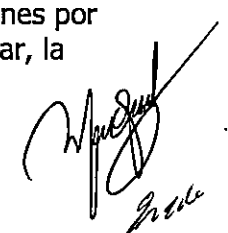
Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los 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



Ofertas e Inversiones, S.A. Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2021

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

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.

(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.



**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 (el "Fiduciario de las Series A y B" y "Fiduciario de la Serie C"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario de las Series A y B y Fiduciario de la Serie C de los Fideicomisos de Garantía constituidos mediante (i) contrato privado del 14 de agosto de 2018 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 las Series A y B de los Bonos Corporativos (en adelante el "Fideicomiso de Garantía de las Series A y B") y (ii) Escritura Pública No. 468 del 28 de enero de 2021 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá bajo el Folio No. 30129267 de la Sección de Fideicomisos, por Ofertas E Inversiones, S.A. y Lima Realty, Inc. en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie C de los Bonos Corporativos (en adelante el "Fideicomiso de Garantía de la Serie C") 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 2021, a saber:

1. El Emisor es Ofertas E Inversiones, S.A.
2. La Emisión fue 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 del Patrimonio administrado a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B asciende a la suma de US\$17,620,356.47 y está conformado por los bienes y/o derechos, indicados a continuación:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias a nombre del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B en Banco General, S.A., desglosados así:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Cuenta Ahorros	Concentración de las Series A y B	79,328.30
1	Cuenta Ahorros	Reserva de las Series A y B	\$1,028.17
Total			<u>\$80,356.47</u>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (US\$17,150,000.00) constituida 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.	21-dic-20
205244	1			
119902	1			
<u>\$30,000,000.00</u>				

- c) Cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de veintitres (23) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de Garantía de las Series A y B de US\$226,631.00, 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 27 de marzo de 2022, emitida por Banco General, S.A., a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B para cubrir el Balance Requerido de las Series A y B.
- e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B detallada a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Incendio	ASSA Cía. De Seguros, S.A.	03B74362	Dic-21

5. El total del Patrimonio administrado a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie C asciende a la suma de US\$82,562.54 y está conformado por los bienes y/o derechos, indicados a continuación:

- a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias a nombre del Fideicomiso de Garantía de la Serie C en Banco General, S.A., desglosados así:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Ahorros	Concentración de la Serie C	1,005.41
1	Ahorros	Reserva de la Serie C	\$81,557.13
Total			\$82,562.54

- b) Cesión Irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de tres (3) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de Garantía de la Serie C de US\$20,118.13, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año 2023 y 2038.


6. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B deberán tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 130% del saldo insoluto a capital de las Series A y B de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de marzo de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 213.47%.

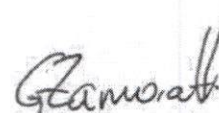
7. La Cobertura histórica de los Bonos Series A y B en los últimos tres (3) trimestres es:

jun-20	sep-20	dic-20
233.45%	238.81%	242.91%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 26 de mayo de 2021

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

W-CC