

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)**

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2016

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

Razón Social del Emisor:	Retail Centenario, S.A.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$230,000,000 Resolución SMV No. 170-16 del 23 de marzo de 2016
Número de Teléfono y Fax del Emisor:	Teléfono: (507) 830-7080/90/50
Dirección del Emisor:	Centro Comercial Altaplaza Mall, Oficinas Administrativas, Piso M, Avenida Centenario, corregimiento de Ancón en la Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección de correo electrónico del Emisor:	gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Se registró un aumento en el Total de Activos del 30 de junio de 2015 al 31 de marzo de 2016 de US\$124.7 millones a US\$169.5 millones, por un total de \$44.8 millones (35.9%); debido principalmente a un incremento de US\$32 millones en el valor razonable de la propiedad, pasando de US\$80.7 millones a US\$112.8 millones.

Del 31 de marzo de 2016 al 30 de junio de 2016, los activos totales disminuyeron US\$7.6 millones, pasando de US\$169.5 millones a US\$161.9 millones. Esta disminución se debe principalmente al reconocimiento de la pérdida no realizada en la venta de locales que asciende a US\$16.1 millones, el valor de la propiedad incrementó US\$11.1 millones (9%). Al cierre del 30 de junio de 2016, la propiedad de inversión representa el 74% del total de activos.

Del 30 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016, los activos totales disminuyeron US\$12.4 millones, pasando de US\$161.9 millones a US\$149.4 millones. Esta disminución se debe principalmente a que, para el período de seis meses, el inventario de locales comerciales disminuyó US\$17.6 millones, incrementó el valor de la propiedad por US\$3.6 millones, incrementaron las cuentas por cobrar compañías relacionadas por US\$1.9 millones. Al cierre del 31 de diciembre de 2016, la propiedad de inversión representa el 93% del total de activos.

Los activos corrientes del Emisor disminuyeron por US\$1.6 millones de US\$12.4 millones al 30 de junio de 2015 a US\$10.8 millones al 31 de marzo de 2016 debido a una disminución en la cuenta de adelanto a proveedores que correspondía a anticipos pagados a contratistas para la construcción del centro comercial. Del 31 de marzo de 2016 al 30 de junio de 2016, los activos corrientes alcanzaron un aumento neto de US\$20.5 millones, de US\$10.8 millones al 31 de marzo de 2016 a US\$31.3 millones al 30 de junio de 2016, debido al establecimiento de la cuenta de inventarios de locales comerciales. Del 30 de junio de 2016 al 30 de septiembre de 2016 aumentó en US\$1.3 millones de de US\$31.3 millones al 30 de junio de 2016 a US\$32.7 millones al 30 de septiembre de 2016, principalmente incremento en el efectivo US\$0.9 millones y el incremento en cuentas por cobrar de US\$300 mil. Del 30 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016 disminuyó en US\$16.3 millones de 31.3 millones al 30 de junio de 2016 a US\$15.0 millones al 31 de diciembre de 2016, principalmente a la disminución en el inventario de locales comerciales US\$17.6 millones y el incremento en cuentas por cobrar compañías relacionadas US\$1.9 millones

Los activos no corrientes del Emisor aumentaron por US\$46.4 millones de US\$112.2 millones al 30 de junio de 2015 a US\$158.6 millones al 31 de marzo de 2016, representando un incremento del 41.3%. Del 31 de marzo del 2016 al 30 de junio de 2016, los activos no corrientes del Emisor incrementaron US\$41 millones debido al incremento en la propiedad de inversión. Del 30 de junio de 2016 al 30 de septiembre de 2016 aumentaron por US\$1.6 millones, debido al incremento en la propiedad de inversión. Del 30 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016 aumentaron por US\$1.9 millones, debido al incremento en la propiedad de inversión.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) es el siguiente:

(USD \$)	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16	30-jun-15
LIQUIDEZ					
Activo Circulante	14,976,752	32,674,241	31,355,883	10,826,568	12,430,875
Pasivo Circulante	19,161,744	2023,981	22,001,743	131,415,139	89,823,271
Razón Corriente	0.78	1.56	1.43	0.08	0.14

B. Recursos de Capital

El Patrimonio Total del Emisor disminuyó de US\$15.4 millones al 30 de junio de 2015 a US\$15 millones al 31 de marzo de 2016 debido al incremento de US\$300 mil en la pérdida acumulada del periodo de 9 meses terminados el 31 de marzo de 2016. Posteriormente, disminuyó US\$8.3 millones, quedando un patrimonio total de US\$6.8 millones al 30 de junio de 2016. Las disminuciones anteriormente descritas, se deben principalmente, a la pérdida no realizada en venta de locales por US\$16.1 millones. Al 30 de septiembre de 2016, el patrimonio total disminuyó en US\$800 mil, producto de la pérdida neta del trimestre. Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio total disminuyó en US\$1.1 millones producto de la pérdida neta del semestre.

Por otro lado, los Pasivos Totales del Emisor aumentaron US\$45.1 millones, de US\$109.3 millones al 30 de junio de 2015 a US\$154.4 millones al 31 de marzo de 2016, representando un incremento del 41.2%, debido principalmente al incremento de (i) las obligaciones bancarias, las cuales pasaron de US\$77.6 millones a US\$121.6 millones, (ii) las cuentas por pagar accionistas, las cuales aumentaron de US\$18.4 millones a US\$21.1 millones. Del 31 de marzo de 2016 al 30 de junio de 2016, los Pasivos Totales aumentaron US\$700 mil debido al incremento en cuenta por pagar. Del 30 de junio de 2016 al 30 de septiembre de 2016, el total de pasivo se incrementó en US\$3.8 millones debido al aumento en la deuda de los bonos por pagar. Del 30 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016, el total de pasivo disminuyó en US\$11.3 millones debido a la redención parcial anticipada de la Serie A del programa rotativo de bonos corporativos por US\$13.7 millones y al incremento en US\$1.5 millones de las cuentas por pagar proveedores.

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2016 por US\$119.6 millones representan el principal pasivo del Emisor representando el 83% del Total de Pasivos.

Los pasivos corrientes del Emisor aumentaron por US\$41.6 millones, de US\$89.8 millones al 30 de junio de 2015 a US\$131.4 millones al 31 de marzo de 2016, representando un aumento del 46.3% debido principalmente a préstamos utilizados para la construcción del Centro Comercial, cuyo total desembolsado asciende a US\$121.6 millones. Durante el mismo período los pasivos no corrientes aumentaron por US\$3.5 millones, de US\$19.5 millones a US\$23.0 millones (17.9%) debido primordialmente al incremento en las cuentas por pagar accionistas que totaliza US\$21.1 millones.

Del 31 de marzo de 2016 al 30 de junio de 2016, los pasivos corrientes disminuyen US\$109.4 millones de US\$131.4 millones a US\$22 millones y los pasivos no corrientes aumentaron US\$110.2 millones de \$23 millones a \$133.1 millones. Estas variaciones se deben en gran parte, a que la porción corriente del préstamo bancario utilizado para la construcción del centro comercial fue refinanciado por una emisión de bonos con vencimiento a largo plazo.

Del 30 de junio de 2016 al 30 de septiembre de 2016 los pasivos corrientes disminuyen US\$110 millones de US\$22 millones a US\$20.9 millones y los pasivos no corrientes aumentaron US\$4.8 millones.

millones de \$133.1 millones a \$137.9 millones. Estas variaciones se deben a la emisión de la Serie B del programa rotativo de bonos corporativos por el monto de US\$4 millones.

Del 30 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016 los pasivos corrientes disminuyen US\$2.8 millones de US\$22 millones a US\$19.1 millones y los pasivos no corrientes disminuyen US\$8.5 millones de US\$133.1 millones a US\$124.6 millones. Estas variaciones se deben principalmente a la redención parcial anticipada de la Serie A del programa rotativo de bonos corporativos de US\$13.7 y la disminución de anticipos recibidos de clientes US\$4.2 millones.

Del 30 de junio de 2015 al 31 de marzo de 2016 la razón Pasivos Totales / Capital Pagado paso de 6.06 veces a 8.56 veces y a 9.04 veces al 30 de junio de 2016.

Como resultado, el nivel de apalancamiento (Pasivos Totales / Patrimonio Total) aumentó de 7.1 veces a 10.2 veces del 30 de junio de 2015 al 31 de marzo de 2016. Al 30 de junio de 2016, aumentó a 22.8 veces, debido al incremento en la deuda producto de los bonos emitidos.

Los Activos Totales del Emisor al 31 de diciembre de 2016 fueron financiados en un 96% (US\$143.7 millones) con recursos externos y en un 4% (US\$5.7 millones) por patrimonio.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de marzo de 2015, el proyecto se encontraba en construcción, por lo que no tenía ingresos por arrendamiento. Los ingresos totalizaban US\$858 mil, principalmente por los US\$841 mil correspondiente a servicios de construcción ya que el proyecto se encontraba en construcción. Al 31 de marzo de 2016, los ingresos aumentan US\$2.1 millones (246%) debido al derecho de ingreso cobrado (US\$1.8 millones), arrendamiento de US\$519 mil por un espacio entregado en diciembre 2015 y la cuota de mantenimiento que es cobrado a los arrendatarios desde su inicio de remodelaciones.

Altaplaza Mall abre sus puertas al público el 17 de marzo de 2016, razón por la cual sus ingresos aumenta en un 155% a US\$7.5 millones en un periodo de tres (3) meses desde el 31 de marzo al 30 de junio de 2016. Los ingresos por arrendamiento incrementan US\$2.6 millones y la cuota de mantenimiento US\$1.2 millones.

Los gastos totales al 31 de marzo de 2015 fueron de US\$1.3 millones, lo que se deben en su totalidad a gastos generales y administrativos. Para los nueve meses terminados al 31 de marzo de 2016 los gastos fueron de US\$2.6 millones, lo que se debe principalmente a US\$2.2 millones en gastos generales y administrativos y US\$1 millón en costos de operación. Al 30 de junio de 2016, los gastos totales aumentaron a US\$6.7 millones debido al inicio de operaciones de Altaplaza Mall, que conlleva a un incremento en los costos operativos.

Para el año terminado al 30 de junio de 2015, se generó una Pérdida Neta de US\$983 mil, la cual se redujo en \$172 mil para el 30 de junio de 2016 a US\$811 mil, debido a la inauguración del centro comercial Altaplaza Mall y la entrada de los locales comerciales.

Al 30 de septiembre de 2016, los ingresos ascienden a US\$ 4.1 millones, incrementando US\$3.2 millones, en comparación con los ingresos del trimestre finalizado al 30 de junio de 2016, debido al incremento en los alquileres de locales comerciales.

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos ascienden a US\$9.2 millones, un incremento US\$8.3 millones, en comparación con el trimestre finalizado al 30 de junio de 2016, debido a la operatividad de seis meses del Centro Comercial.

Por otro lado, los costos y gastos muestran una disminución de US\$ 8.4 millones, en comparación con el trimestre del 30 de junio de 2016 debido principalmente a que durante el trimestre del 30 de junio de 2016 se registró la pérdida no realizada de los locales en venta por el monto de US\$16.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2016, se refleja una pérdida neta de US\$ 1.1 millones.

D. Análisis de perspectivas

En su más reciente reporte sobre Panamá, el Fondo Monetario Internacional (FMI) destaca el crecimiento de la economía del país en la última década como el más alto de América Latina y prevé que seguirá teniendo una de las tasas más elevadas de la región a medio plazo, con baja inflación, un sistema financiero estable y un decreciente déficit comercial.

En el informe, publicado como resultado de una misión a Panamá que formó parte de las revisiones regulares que hace el organismo internacional a los países miembros, se proyecta un crecimiento de alrededor de 6% para 2016 y una inflación controlada lo que permitirá que el poder adquisitivo de la población panameña se mantenga estable y por tanto sus niveles de consumo y compras al detal.

En el análisis de La Dirección de Análisis Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas, basada en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo presentado en febrero 2016 con fechas a noviembre 2015, indican que el comercio al por mayor y al por menor continuó creciendo por la demanda local, a cuenta de más ingresos que obtuvieron los hogares, tanto los que se generan por la vía laboral, como los que llegan por las transferencias del Gobierno, los ahorros y el financiamiento bancario.

Los grandes centros comerciales, como Altaplaza Mall, representan la mejor opción de compra para el cliente en general ya que en un solo sitio se concentran tiendas de ropa, restaurantes, pagos de servicios, entretenimiento, entre otros. Aunque nuestra mayor competencia, en cuanto a otros centros comerciales, se mantiene entre: Multiplaza Pacific Mall, Albroom Mall, Metromall, Multicentro, consideramos que Altaplaza Mall ofrece ventajas competitivas contra estos, las cuales incluyen, pero no se limitan a: (i) estacionamientos en diferentes plantas, (ii) entretenimiento diversificado, (iii) proximidad a un área residencial con una alta densidad poblacional que ha incrementado en los últimos 4 años. En adición a lo anterior, no todos estos centros comerciales compiten en nuestro nicho de mercado.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO
(Información en US\$)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16	30-jun-15	31-mar-15
Ingresos Totales	9,186,129	4,142,355	874,658	2,957,407	852,654	854,958
Costos y Gastos	(8,365,098)	(4,044,304)	(16,749,236)	(3,244,030)	(1,835,693)	(1,267,465)
Depreciación y Amortización	(1,918,179)	(937,418)	(975,883)			
Utilidad o Pérdida Neta	(1,097,148)	(839,367)	(16,850,461)	(286,623)	(983,039)	(412,507)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(10,971)	(8,394)	(168,505)	(2,866)	(9,830)	(4,125)

BALANCE GENERAL	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16	30-jun-15
Activos Corrientes	14,976,752	32,674,241	31,355,883	10,826,568	12,430,875
Activos no Corrientes	134,500,479	132,187,755	130,562,034	158,650,761	112,239,769
	149,477,231	164,861,996	161,917,917	169,477,329	124,670,644
Pasivos Corrientes	19,161,744	20,923,981	22,001,743	131,415,139	89,823,271
Pasivos no Corrientes	124,602,349	137,941,339	133,105,888	22,984,279	19,482,839
	143,764,093	158,865,320	155,107,631	154,399,418	109,306,110
Capital Pagado y Pagado en Exceso	28,009,304	28,009,304	28,009,304	18,030,922	18,030,922
Déficit Acumulado	-22,296,166	-22,012,628	-21,199,018	-2,935,011	-2,666,388
Total de Patrimonio	5,713,138	5,996,676	6,810,286	15,077,911	15,364,534

RAZONES FINANCIERAS:	31-dic-16	30-sep-16	30-jun-16	31-mar-16	30-jun-15
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.78	1.56	1.43	0.08	0.14
Pasivos Totales/Patrimonio Total	25.16	26.49	22.78	10.24	7.11
Pasivos Totales/Activos Totales	0.96	0.96	0.96	0.91	0.88
Activos Totales/Pasivo Total	1.04	1.04	1.04	1.10	1.14

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IV PARTE DIVULGACION

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com)

FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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



RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

**Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016**

Índice del contenido

Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

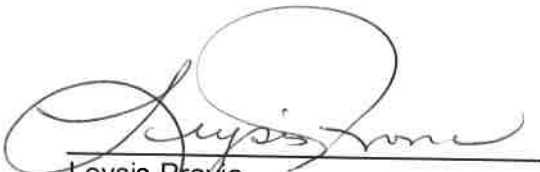
Handwritten signature and circular stamp.

Informe de Compilación

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Retail Centenario, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado de situación financiera de Retail Centenario, S. A. al 31 de diciembre de 2016 y el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

La Administración es responsable por estos estados financieros. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.



Leysis Pravia
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.2594



Gabriel Diez Montilla
8-398-813
Representante Legal

17 de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2016</u>	<u>Junio 2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6	2,241,121	1,964,545
Cuentas por cobrar:			
Clientes	7, 26	1,692,616	2,297,785
Compañías relacionadas	8	5,205,205	3,388,845
Otros		19,157	485,972
Total de cuentas por cobrar		<u>6,916,978</u>	<u>6,172,602</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente		238,022	71,519
Inventario de locales comerciales, neto	9, 20	4,907,528	22,513,608
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	12	666,702	630,500
Gastos pagados por adelantado		6,401	3,109
Total de activos corrientes		<u>14,976,752</u>	<u>31,355,883</u>
Activos no corrientes			
Adelantos a compras de equipos	10	419,118	551,130
Adelantos a proveedores	11	1,390,388	2,807,725
Propiedades de inversión	13, 21	125,198,937	120,496,655
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	14	969,885	899,684
Activos intangibles, neto	15	14,800	15,804
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	12	5,394,222	5,517,650
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente		882,446	269,965
Otros activos		230,683	3,421
Total de activos no corrientes		<u>134,500,479</u>	<u>130,562,034</u>
Total de activos		<u>149,477,231</u>	<u>161,917,917</u>

Las notas de la página 8 a la 36 son parte integral de estos estados financieros.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2016</u>	<u>Junio 2016</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		3,260,730	1,712,172
Compañías relacionadas	8	0	155,501
Accionistas	8	12,088,837	11,638,838
Total cuentas por pagar		<u>15,349,567</u>	<u>13,506,511</u>
Retenciones a contratistas	18	1,583,131	1,701,088
Anticipos recibidos de clientes	19	2,213,796	6,405,812
Retención de ITBMS por pagar	16	4,326	51,630
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		10,924	336,702
Total de pasivos corrientes		<u>19,161,744</u>	<u>22,001,743</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	17	119,559,484	129,188,055
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		1,951,602	1,668,560
Depósitos de garantía recibidos de clientes	20	2,811,146	2,163,902
Impuesto sobre la renta diferido		280,117	85,371
Total de pasivos no corrientes		<u>124,602,349</u>	<u>133,105,888</u>
Total de pasivos		<u>143,764,093</u>	<u>155,107,631</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; autorizadas 100, emitidas y en circulación 100			
		10,000	10,000
Capital adicional pagado		27,999,304	27,999,304
Déficit acumulado		-22,296,166	-21,199,018
Total del patrimonio		<u>5,713,138</u>	<u>6,810,286</u>
Compromisos	28		
Total de pasivos y patrimonio		<u>149,477,231</u>	<u>161,917,917</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

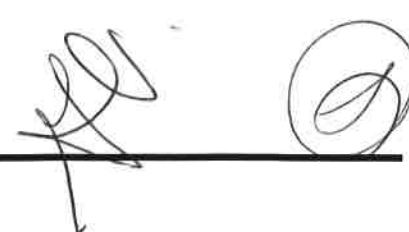
Estado de resultados

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2016</u>	<u>Diciembre 2015</u>
Operaciones continuas			
Ingresos por arrendamientos		6,369,095	764,851
Cuotas de mantenimiento		1,851,151	260,977
Otros ingresos		961,638	178,822
Total de ingresos		<u>9,181,884</u>	<u>1,204,650</u>
Depreciación y amortización		-1,918,179	-20,437
Gastos de operación	22	-1,729,267	-89,390
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	8, 23	-3,028,413	-1,323,688
Resultados de las actividades de operación		<u>-6,675,859</u>	<u>-1,433,515</u>
Ingresos financieros		4,245	6,347
Costos financieros		-3,380,720	0
Amortización de costos por emisión de bonos		-31,952	0
Costos financieros, netos		<u>-3,408,427</u>	<u>6,347</u>
Pérdida neta antes del impuesto sobre la renta		-902,402	-222,518
Impuesto sobre la renta diferido		194,746	0
Pérdida neta del período		<u>-1,097,148</u>	<u>-222,518</u>
Pérdida neta por acción	28	<u>-10,971</u>	<u>-2,225</u>

Las notas de la página 8 a la 36 son parte integral de estos estados financieros.



RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre 2014	10,000	18,020,922	-1,683,349	16,347,573
Total de las utilidades integrales del período				
Pérdida neta del período - 2015 (seis meses)	0	0	-983,039	-983,039
Total de las utilidades integrales del período	0	0	-983,039	-983,039
Saldo al 30 de junio de 2015	<u>10,000</u>	<u>18,020,922</u>	<u>-2,666,388</u>	<u>15,364,534</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Pérdidas neta del período - 2016	0	0	-18,532,630	-18,532,630
Total de las utilidades integrales del período	0	0	-18,532,630	-18,532,630
Transacciones con propietarios de la Compañía				
Contribuciones				
Capital adicional pagado	0	9,978,382	0	9,978,382
Total de transacciones con los propietarios de la Compañía	0	9,978,382	0	9,978,382
Saldo al 30 de junio de 2016	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>-21,199,018</u>	<u>6,810,286</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Pérdida neta al 31 de diciembre de 2016	0	0	-1,097,148	-1,097,148
Total de las utilidades integrales del período	0	0	-1,097,148	-1,097,148
Transacciones con propietarios de la Compañía				
Contribuciones				
Capital adicional pagado	0	0	0	0
Total de transacciones con los propietarios de la Compañía	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>-22,296,166</u>	<u>5,713,138</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del período		-1,097,148	-726,571
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	13, 14, 15	1,918,179	11,028
Costos financieros, netos		3,380,720	1,256,084
Impuesto sobre la renta diferido		194,746	0
		<u>4,396,497</u>	<u>540,541</u>
Cambios en cuentas por cobrar - clientes		-173,815	-573,558
Cambios en cuentas por cobrar - otros		466,815	0
Cambios en Tesoro Nacional - ITBMS		87,226	-640,246
Cambios en inventario de locales comerciales		17,606,080	-5,448,464
Cambios en gastos pagados por adelantado		-3,292	0
Cambios en otros activos		-227,262	-1,903
Cambios en anticipos recibidos de clientes		-4,192,016	0
Cambios en cuentas por pagar proveedores		1,548,558	5,553,792
Cambios en cuentas por pagar compañías relacionadas		-155,501	-839
Cambios en retención de ITBMS por pagar		-47,304	0
Cambios en depósito en garantía recibidos de clientes		647,244	410,106
Cambios en retenciones a contratistas		-117,957	554,743
Cambios en derecho de ingreso diferido		-42,736	547,681
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>19,792,537</u>	<u>941,853</u>
Intereses pagados		<u>-3,380,720</u>	<u>-1,256,084</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>16,411,817</u>	<u>-314,231</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Construcción en proceso de propiedades de inversión	13	-6,543,201	-15,535,543
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	14	-144,382	-1,798
Adelantos a compra de equipo		132,012	-3,968
Cambios en adelanto a proveedores		1,417,337	420,887
Activos Intangibles	15	-2,075	-1,578
Cambios en cuentas por cobrar compañías relacionadas	8	-1,816,360	-27,828
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-6,956,669</u>	<u>-15,149,828</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos a préstamos bancarios		0	14,714,918
Producto de la emisión de bonos	17	-9,628,571	0
Cambios en cuentas por pagar accionistas		449,999	0
Aumento neto en capital adicional pagado		0	1,762,119
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>-9,178,572</u>	<u>16,477,037</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		276,576	1,012,978
Efectivo neto al inicio del año		<u>1,964,545</u>	<u>4,369,323</u>
Efectivo neto al final del período		<u>2,241,121</u>	<u>5,382,301</u>

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

(1) Operaciones y constitución

Retail Centenario, S.A. (la Compañía) está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 11,830 del 25 de mayo del 2012. Su actividad principal consiste en la venta, promoción y administración de bienes y raíces, en particular, del proyecto Altaplaza Mall ubicado en la vía Centenario, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Dicho proyecto cuenta con 152 locales, 47 kioscos y 18 bodegas con una superficie de aproximadamente 66,070 metros cuadrados. La Compañía inició la apertura del centro comercial el 17 de marzo de 2016.

A través de la Resolución N°.201-5181 del 26 de marzo de 2015, la Dirección Nacional de Ingresos autoriza a la Compañía a que adopte un período fiscal especial del 1 de julio al 30 de junio. Esta autorización se fundamenta en que la empresa espera que el nivel de concentración de sus ingresos sea generado principalmente durante los meses de octubre a enero de cada período fiscal.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es 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, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Supuestos e incertidumbre en las estimaciones:

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La información sobre los supuestos e incertidumbre de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2016, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 14 – vida útil de los activos fijos

(3) Reclasificaciones

Para los efectos de presentación se realizaron reclasificaciones en el estado de situación financiera al 30 de junio 2015 y al 31 de diciembre de 2014. Como resultado de las reclasificaciones la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, exige la presentación de un tercer estado de situación financiera, al principio del primer período inmediato anterior comparativo.

Las reclasificaciones realizadas se presentan a continuación:

	Saldo al 30/06/2015 anteriormente reportado	Impacto sobre la base de la incorporación de reclasificaciones	Saldo reclasificado al 30/06/2015	Saldo al 31/12/2014 anteriormente reportado	Impacto sobre la base de la incorporación de reclasificaciones	Saldo reclasificado al 31/12/2014
Activos corrientes						
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,369,323		4,369,323	2,512,290		2,512,290
Cuentas por cobrar:						
Clientes	75,929		75,929	204,339		204,339
Compañías relacionadas	769		769	503		503
Otros	341,691		341,691	0		0
Total de cuentas por cobrar	<u>418,389</u>		<u>418,389</u>	<u>204,842</u>		<u>204,842</u>
Inventario de locales comerciales		27,346,063 (a)	27,346,063		21,074,825 (a)	21,074,825
Adelantos a compras de equipos	95,590	(95,590) (f)	0	81,340	(81,340) (f)	0
Adelantos a proveedores	7,544,047	(7,544,047) (f)	0	5,918,129	(5,918,129) (f)	0
Tesoro Nacional, ITBMS	3,041,924	(2,707,312) (b)	334,612	1,932,949	(1,932,949) (b)	0
Gastos pagados por adelantado	3,526	0	3,526	2,968	0	2,968
Total de activos corrientes	<u>7,833,162</u>	<u>16,999,114</u>	<u>32,471,913</u>	<u>4,563,049</u>	<u>19,141,876</u>	<u>23,794,925</u>
Activos no corrientes						
Adelantos a compras de equipos	0	95,590 (f)	95,590	0	81,340 (f)	81,340
Adelantos a proveedores	0	7,544,047 (f)	7,544,047	0	5,918,129 (f)	5,918,129
Inventario de terreno y construcción en proceso	28,376,697	(28,376,697) (a)	0	21,074,825	(21,074,825) (a)	0
Propiedades de inversión	80,736,069	1,030,634 (a)	81,766,703	59,982,194		59,982,194
Propiedad, maquinaria, mobiliario y equipos, neto	69,817		69,817	78,900		78,900
Activos intangibles, neto	15,262		15,262	25,795		25,795
Tesoro Nacional, ITBMS	0	2,707,312 (b)	2,707,312	0	1,932,949 (b)	1,932,949
Otros activos	0	(16,999,114)	0	652	(19,141,876)	652
Total de activos no corrientes	<u>116,837,482</u>		<u>92,198,731</u>	<u>87,161,835</u>		<u>68,019,959</u>
Total de activos	<u>124,670,644</u>		<u>124,670,644</u>	<u>91,814,884</u>		<u>91,814,884</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

	Saldo al 31/06/2015 anteriormente reportado	Impacto sobre la base de la incorporación de reclasificaciones	Saldo reclasificado al 31/06/2015	Saldo al 31/12/2014 anteriormente reportado	Impacto sobre la base de la incorporación de reclasificaciones	Saldo reclasificado al 31/12/2014
Pasivos y patrimonio						
Pasivos corrientes						
Prestamos por pagar, porción corriente	77,564,388		77,564,388	1,378,071		1,378,071
Cuentas por pagar:						
Proveedores	3,515,405		3,515,405	4,739,607		4,739,607
Compañías relacionadas	0	839	839	0		0
Accionistas	0	18,399,353	18,399,353	0	15,063,916	15,063,916
Total cuentas por pagar	<u>3,515,405</u>	<u>18,400,192</u>	<u>21,915,597</u>	<u>4,739,607</u>	<u>15,063,916</u>	<u>19,803,523</u>
Retenciones a contratistas	1,350,850		1,350,850	708,103		708,103
Anticipos recibidos de clientes	6,348,113		6,348,113	4,436,029		4,436,029
Derecho de ingreso diferido	1,044,515	(1,044,515)	0	839,324	(839,324)	0
Total de pasivos corrientes	<u>89,823,271</u>	<u>17,355,677</u>	<u>107,178,948</u>	<u>12,101,134</u>	<u>14,224,592</u>	<u>26,325,726</u>
Pasivos no corrientes						
Préstamo por pagar, porción no corriente	0		0	47,710,524		47,710,524
Derecho de ingreso diferido	0	1,044,515	1,044,515		839,324	839,324
Depósitos de garantía recibidos de clientes	1,082,647		1,082,647	591,737		591,737
Cuentas por pagar compañías relacionadas	839	(839)	0	0		0
Cuentas por pagar accionistas	18,399,353	(18,399,353)	0	15,063,916	(15,063,916)	0
Total de pasivos no corrientes	<u>19,482,839</u>	<u>(17,335,677)</u>	<u>2,127,162</u>	<u>63,366,177</u>	<u>(141,224,592)</u>	<u>49,141,585</u>
Total de pasivos	<u>109,306,110</u>		<u>109,306,110</u>	<u>75,467,311</u>		<u>75,467,311</u>
Patrimonio						
Acciones comunes sin valor nominal autorizadas 100, emitidas y en circulación 100	10,000		10,000	10,000		10,000
Capital adicional pagado	18,020,922		18,020,922	18,020,922		18,020,922
Déficit acumulado	(2,666,388)		(2,666,388)	(1,366,349)		(1,683,349)
Total del patrimonio, en déficit	<u>15,364,534</u>		<u>15,364,534</u>	<u>16,347,573</u>		<u>16,347,753</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>124,670,644</u>		<u>124,670,644</u>	<u>91,814,884</u>		<u>91,814,884</u>

Una explicación de las reclasificaciones se presenta a continuación:

- Reclasificación del inventario de locales comerciales de activos no corrientes a activos corrientes.
- Reclasificación de una porción de la cuenta Tesoro Nacional ITBMS, de activos corrientes a activos no corrientes.
- Reclasificación de las cuentas por pagar relacionadas, de pasivos no corrientes a pasivos corrientes.
- Reclasificación de las cuentas por pagar accionistas, de pasivos no corrientes a pasivos corrientes.
- Reclasificación de una porción de la cuenta derecho de ingreso diferido, de pasivos corrientes a pasivos no corrientes.
- Reclasificación de adelantos a compras de equipos y adelantos a proveedores de activos corrientes a activos no corrientes.

Notas a los estados financieros

(4) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

La Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

A continuación se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a. Instrumentos financieros	12
b. Efectivo	13
c. Cuentas por cobrar	13
d. Cuentas por pagar	13
e. Anticipos recibidos de clientes	13
f. Depósitos de garantía recibidos de clientes	13
g. Retenciones a contratistas	13
h. Títulos de deuda emitidos	14
i. Acciones comunes	14
j. Costos diferidos por bonos	14
k. Inventario de locales comerciales	14
l. Propiedad de inversión	14
m. Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	15
n. Activos intangibles	15
o. Deterioro de activos	16
p. Reconocimiento de ingresos	17
q. Otros ingresos	18
r. Ingresos y costos de financiamiento	18
s. Impuesto sobre la renta	18
t. Pérdida neta por acción	19

(a) Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados - reconocimiento y baja en cuentas

La Compañía reconoce inicialmente las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y los pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de intercambio.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Notas a los estados financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son descargadas o pagadas, o bien hayan expirado.

Un activo y pasivo financiero son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera, cuando y sólo cuando la Compañía tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidarlos por el monto neto, o de realizar el activo o liquidar el pasivo simultáneamente.

(ii) **Activos financieros no derivados – medición**

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(iii) **Pasivos financieros no derivados - medición**

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado.

(b) *Efectivo*

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo comprende los saldos en caja y las cuentas bancarias corrientes.

(c) *Cuentas por cobrar*

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(d) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(e) *Anticipos recibidos de clientes*

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a abonos realizados por clientes para la compra de los locales según contrato pactado.

(f) *Depósitos de garantía recibidos de clientes*

Los depósitos de garantía recibidos de clientes corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamientos de locales.

(g) *Retenciones a contratistas*

La Compañía retiene un monto igual al diez por ciento (10%) de cada pago hecho a los contratistas sujeto a lo establecido en los contratos de construcción. Una vez completadas las obras y recibidas a satisfacción, los fondos retenidos son pagados a los respectivos contratistas.

Notas a los estados financieros

(h) *Títulos de deuda emitidos*

Los títulos de deuda emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de deuda en pasivos financieros de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, menos los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(i) *Acciones comunes*

Las acciones comunes son acciones con valor nominal y derecho de voto. La Compañía clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(j) *Costos diferidos por bonos*

Los costos de la transacción relacionados a la emisión de bonos son integrados como parte de la tasa efectiva de interés de dicho financiamiento.

Estos costos incluyen cargos pagados en concepto de la estructuración de los bonos, comisiones, inscripción de escrituras y timbres.

El método de la tasa de interés efectiva es un método del cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo de la vigencia de los bonos.

(k) *Inventario de locales comerciales*

Los inventarios se encuentran medidos a su costo o el valor neto realizable, el menor. Los inventarios de locales, corresponden a los costos identificados de construcción y terreno de los inmuebles.

(l) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión, son propiedades que se tienen para obtener ingresos de arrendamiento, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos. La Compañía utiliza el modelo de costo.

El costo incluye los desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de la propiedad de inversión en desarrollo incluye los costos de materiales y mano de obra directa, edificaciones e infraestructura, y cualquier otro costo directamente relacionado con el activo para que esté en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista. Los costos por intereses de préstamos obtenidos para la construcción del proyecto son capitalizados como parte de los costos de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso.

Notas a los estados financieros

La vida útil estimada para el período corriente y comparativo de las partidas significativas de propiedades de inversión son las siguientes:

	<u>Vida útil</u>
Propiedades de inversión	30 años
 (m) <i>Maquinaria, mobiliario y equipos, netos</i>	
(i) Reconocimiento y medición	
Los elementos de maquinaria, mobiliario y equipos son medidos al costo menos la depreciación, amortización y cualquier pérdida por deterioro acumuladas.	
Si partes significativas de una partida de maquinaria, mobiliario y equipos tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan por partidas separadas (componentes principales) de maquinaria, mobiliario y equipos.	
Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de una partida de maquinaria, mobiliario y equipos son reconocidas en el estado de resultados.	
(ii) Costos subsiguientes	
Los desembolsos subsiguientes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desarrollo del proyecto fluyan hacia la Compañía.	
(iv) Depreciación	
La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de maquinaria, mobiliario y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y es generalmente reconocida en el estado de resultados.	

Las vidas útiles estimadas de la maquinaria, mobiliario y equipos son como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Maquinaria y equipo	4 a 15 años
Mobiliario y enseres	3 a 10 años
Equipo de cómputo y oficina	3 a 4 años
Equipo de comunicación	3 a 10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de balance y se ajustarán si es necesario.

- (n) *Activos Intangibles*
Los programas informáticos "software" son adquiridos por la Compañía y tienen una vida útil finita. Los mismos son valorizados al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por el deterioro.

Notas a los estados financieros

(i) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores son capitalizados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros incorporados en el activo específico relacionado con dichos desembolsos.

(ii) Amortización

La amortización se calcula para rebajar el costo de los activos intangibles menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y se reconoce en el estado de resultados.

La vida útil estimada es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Software	3 años

(o) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor.

Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un cliente;
- Reestructuración de un monto adeudado a la Compañía con términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias;
- Señales de que un cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios;
- Condiciones observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

(ii) Activos financieros medidos a costo amortizado

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado a nivel de un activo específico. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas son reconocidas en el estado de resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando la Compañía considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados, son descargados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través del estado de resultados.

Notas a los estados financieros

(ii) Activos no financieros

Los valores según libros de los activos no financieros de la Compañía (excluyendo los inventarios), son revisados a la fecha de reporte, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el importe recuperable del activo es estimado.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el menor grupo de activos que generan entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso se basa en el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados usando una tasa de interés de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener del activo o su unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

(p) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por alquileres provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión, son reconocidos como ingresos en línea recta sobre el término del arrendamiento. Los incrementos de arrendamiento contractuales son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

(ii) Ingresos por ventas de locales

Los ingresos por ventas de locales comerciales son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios derivados de la propiedad de los bienes, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra - venta
- Abono de cancelación
- Inscripción de la escritura legal en el Registro Público de Panamá

(iii) Cuota de mantenimiento

La cuota de mantenimiento es reconocida en el estado de resultado bajo el método de línea recta de acuerdo a los términos pactados según contrato, producto de los servicios de aseo y limpieza, la seguridad y vigilancia al igual que el mantenimiento de equipos y estructura de las áreas comunes del centro comercial.

(iv) Derecho de ingreso

El derecho de ingreso consiste en un pago único de los arrendatarios pactado según *contrato* y se reconoce como ingresos bajo el método de línea recta durante el término del contrato cuando el monto del ingreso pueda ser medido con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y se incluyen como parte de los ingresos por alquiler de locales en el estado de resultados.

Notas a los estados financieros

(v) *Alquileres por cobrar a futuro*
Corresponden a los incrementos de alquiler pactados, aún no cobrados, durante la vigencia del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(q) *Otros ingresos*
Los otros ingresos son reconocidos en el estado de resultados y corresponden a ingresos generados por las remodelaciones y trabajos adicionales solicitados por los clientes.

(r) *Ingresos y costos de financiamiento*
Los intereses ganados comprenden los intereses por depósitos nocturnos y son reconocidos en el estado de resultados a medida que los mismos son devengados.

Los costos financieros comprenden los gastos de intereses sobre préstamos y bonos por pagar con instituciones financieras. Todos los costos de préstamos que no son directamente atribuibles al desarrollo del proyecto, y por lo tanto no son capitalizados, son reconocidos en el estado de resultados utilizando el método de interés efectivo.

(s) *Impuesto sobre la renta*
El gasto de impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultado, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado a pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

Los impuestos diferidos son reconocidos por la diferencias temporales existentes entre el valor según libros de los activos y pasivos para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales y las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporales en el período en el que se reversen utilizando tasas fiscales vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

Notas a los estados financieros

(t) *Pérdida neta por acción*

La pérdida neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la pérdida disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(5) Normas emitidas pero no adoptadas aún

(i) No adoptadas aún

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de julio de 2015. Sin embargo, la Compañía no ha aplicado las siguientes nuevas normas y modificaciones a las normas en la preparación de estos estados financieros.

<u>Normas nuevas o modificadas</u>	<u>Resumen de los requerimientos</u>	<u>Posible impacto en los estados financieros</u>
NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i>	<p>La NIIF 9, publicada en julio 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja en cuentas de los instrumentos financieros NIC 39.</p> <p>La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.</p>	<p>La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 9 sobre sus estados financieros.</p>
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	<p>La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias con qué importe y cuándo deben ser reconocidos. Esta norma reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias</i>, NIC 11 <i>Contratos de Construcción</i> y CINIIF 13 <i>Programas de Fidelización de Clientes</i>.</p> <p>La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2017 o después. Su adopción anticipada está permitida.</p>	<p>La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros.</p>

Notas a los estados financieros

<u>Normas nuevas o modificadas</u>	<u>Resumen de los requerimientos</u>	<u>Posible impacto en los estados financieros</u>
NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos	La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con propiedad, planta, y equipo. La NIIF16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – ingresos de Contratos con Clientes.	La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros.

(6) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	31 de diciembre de 2016 (Compilado)	30 de junio de 2016 (Auditado)
Caja	1,029	1,029
Cuentas corrientes	<u>2,240,092</u>	<u>1,963,516</u>
Total del efectivo	<u>2,241,121</u>	<u>1,964,545</u>

El efectivo depositado en “overnights” devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes.

(7) Cuentas por cobrar clientes

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar clientes presentan un saldo de B/.1,692,616 (al 30 de junio de 2016: B/.2,297,785).

(8) Saldos y transacciones con relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	31 de diciembre de 2016 (Compilado)	30 de junio de 2016 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
FEC Altaplaza, S. A. (i)	4,422,995	3,368,115
Desarrollos 468, S. A. (ii)	1,299	20,730
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall	<u>780,910</u>	<u>0</u>
	<u>5,205,204</u>	<u>3,388,845</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Cuentas por pagar

Desarrollos 468, S. A. (iii) 0 155,501

Cuentas por pagar accionistas

12,088,837 11,638,838

Durante el período 2017 se hicieron aportes en efectivo por parte del accionista por las suma de B/.450,000.

Al 30 de junio de 2016 a través de Acta de Junta Directiva se autorizó la capitalización de B/.9,978,382 en donde B/.3,388,076 se hicieron a través de aportes en efectivo y B/.6,760,515 a través de capitalización de las cuentas por pagar accionistas.

- i. Corresponde a un préstamo para la construcción y desarrollo del parque temático "Crazy Park".
- ii. Corresponde a compras menores realizadas por Retail Centenario, S. A. en su nombre.
- iii. Corresponde a compras pagadas por Retail Centenario, S. A. en su nombre.
- iv. Honorarios profesionales de asesoría en la comercialización del centro comercial.

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas, no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

Las cuentas por pagar accionistas, no generan intereses ni tienen una fecha específica de vencimiento.

Transacciones	31 de diciembre 2016 (Compilado)	30 de junio 2016 (Auditado)
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	699,101	1,169,196
Retail Management Holding Ltd. (iv)	<u>407,975</u>	<u>580,490</u>
	<u>1,107,076</u>	<u>1,749,686</u>

(9) Inventario de locales comerciales

El Inventario de locales comerciales se detalla a continuación:

Locales	31 de diciembre 2016 (Compilado)	30 de junio 2016 (Auditado)
0-307	0	761,513
0-308	0	29,022,103
0-402	0	328,780
0-401	0	3,594,824
1-401	<u>4,907,528</u>	<u>4,907,528</u>
Total	4,907,528	38,614,748
Menos:		
Pérdida en valor neto de realización	<u>0</u>	<u>(16,101,140)</u>
	<u>4,907,528</u>	<u>22,513,608</u>

Notas a los estados financieros

(10) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	31 de diciembre 2016 (Compilado)	30 de junio 2016 (Auditado)
Proyecto de decoración navideña	0	133,192
Equipos contadores de personal	59,455	59,455
Sistema de parqueo automatizado	355,539	355,539
Otros	4,124	2,944
	<u>419,118</u>	<u>551,130</u>

(11) Adelantos a proveedores

Los adelantos a proveedores se presentan a continuación:

	31 de diciembre 2016 (Compilado)	30 de junio 2016 (Auditado)
Tecnología Acceso & Seguridad, S. A.	372,910	372,910
International Engineering Services & Co.	0	311,510
MACOPA, S. A.	0	253,082
Canalleto	13,773	230,084
Bonavel, S. A.	0	221,194
Ilumitec, S. A.	176,632	31,977
Compañía de Ingenieros y Contratistas, S. A.	0	150,000
Impermeabilizadora del Istmo, S. A.	0	193,155
Arkos Sistemas Arquitectónicos, S. A.	3,354	74,293
Representaciones GISA, S. A.	59,188	0
Otros	764,531	969,520
Total	<u>1,390,388</u>	<u>2,807,725</u>

Los adelantos a proveedores corresponden a materiales y equipos para la construcción y operación del centro comercial y adelantos a sus contratistas en base a los contratos firmados.

Notas a los estados financieros

(12) Tesoro Nacional ITBMS

El saldo del Tesoro Nacional – ITBMS por cobrar, se presenta a continuación:

	31 de diciembre 2016 (Compilado)	30 de junio 2016 (Auditado)
Tesoro Nacional ITBMS – corriente	666,702	630,500
Tesoro Nacional ITBMS – no corriente	<u>5,394,222</u>	<u>5,517,650</u>
	<u>6,060,924</u>	<u>6,148,150</u>

La Compañía ha generado un crédito fiscal, el cual está integrado por la suma del impuesto incluido en las facturas de compras de bienes y servicios, realizadas para la construcción. Estos valores son mayores a los débitos fiscales que corresponden a las facturaciones del derecho de ingreso, alquileres, cuota de mantenimientos y otros de los arrendatarios y propietarios.

La Compañía, a partir de enero de 2014, se convierte en contribuyente del impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS) producto del cobro de derecho de ingreso, por consiguiente tiene derecho a deducirse el ITBMS reflejado en las facturas de bienes y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1057 Código Fiscal de la República de Panamá y del Decreto Ejecutivo No.84 del 26 de agosto de 2005, por el cual se reglamenta el impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS).

(13) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión consisten en los costos de construcción del desarrollo del proyecto "Altaplaza Mall" el cual incluye locales comerciales que son alquilados. La construcción del proyecto fue realizado por la empresa Ingeniería RM (contratista). El proyecto está ubicado en Vía Centenario, Cerro Patacón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Cuenta con 152 locales, 47 kioscos, 18 bodegas, con una superficie total aproximadamente de 66,070 metros cuadrados.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2016 es de B/.260,000,000 y ha sido reconocido como valor razonable Nivel 3 con base en los insumos y en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. El valor de las propiedades de inversión se incrementó como resultado del desarrollo y las mejoras significativas que se han realizado en su infraestructura y edificaciones. Estas propiedades generaron un ingreso de alquiler desde su apertura el 17 de marzo al 31 de diciembre de 2016 de B/.6,369,095 (30 de junio de 2016: B/.3,645,412)

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas. Los evaluadores independientes proveen un valor razonable sobre la inversión de la Compañía anualmente.

El cuadro a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas.

Notas a los estados financieros

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable</u>
<p>Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de cuota de arrendamiento de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para algunos locales.• Periodos de desocupación (promedio de 6 meses después del término de cada arrendamiento).• Incremento del 5% anual en los cánones de arrendamiento para otros locales.	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none">• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de acuerdo con el IPC fuera mayor (menor);• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

El detalle de los terrenos y las edificaciones se presenta a continuación:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2016</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 de diciembre 2016</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	107,437,774	6,368,280	0	113,806,054
Mobiliario	295,529	174,921	0	470,450
Construcción en proceso	0	0	0	0
Totales	<u>121,405,092</u>	<u>6,813,201</u>	<u>0</u>	<u>127,948,293</u>
<u>Depreciación</u>				
Edificaciones	895,315	1,811,760	0	2,707,075
Mobiliario	13,122	29,159	0	42,281
Totales	<u>908,437</u>	<u>1,840,919</u>	<u>0</u>	<u>2,749,356</u>
Valor neto en libros	<u>120,496,655</u>			<u>125,198,937</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2015</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2016</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	0	0	107,437,774	107,437,774
Mobiliario	0	0	295,529	295,529
Construcción en proceso	68,094,914	39,638,389	(107,733,303)	0
Totales	<u>81,766,703</u>	<u>39,638,389</u>	<u>0</u>	<u>121,405,092</u>
<u>Depreciación</u>				
Edificaciones	0	895,315	0	895,315
Mobiliario	0	13,122	0	13,122
Totales	<u>0</u>	<u>908,437</u>	<u>0</u>	<u>908,437</u>
Valor neto en libros	<u>81,766,703</u>			<u>120,496,655</u>

Los intereses capitalizados en las propiedades de inversión ascienden a: B/.0 (2016: B/.4,373,075).

Notas a los estados financieros

(14) Maquinaria, mobiliario y equipos

El detalle de maquinaria, mobiliarios y equipos se presenta a continuación:

	<u>2017</u>			Saldo al 31 de diciembre de 2016
	Saldo al 30 de junio de 2016	Adquisiciones	Retiros	
<u>Costo</u>				
Maquinaria y equipos	702,052	6,260	38,500	669,812
Equipo de cómputo y oficina	66,170	27,231	0	93,401
Mobiliario y enseres	163,236	29,918	0	193,154
Equipo de comunicación	89,929	88,993	0	178,922
Totales	<u>1,021,387</u>	<u>152,402</u>	<u>38,500</u>	<u>1,135,289</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	91,104	45,788	30,479	106,413
Equipo de cómputo y oficina	20,930	9,932	0	30,862
Mobiliario y enseres	5,787	10,522	0	16,309
Equipo de comunicación	3,882	7,938	0	11,820
Totales	<u>121,703</u>	<u>74,180</u>	<u>30,479</u>	<u>165,404</u>
Valor neto en libros	<u>899,684</u>			<u>969,885</u>

	<u>2016</u>			Saldo al 30 de junio de 2016
	Saldo al 30 de junio de 2015	Adquisiciones	Retiros	
<u>Costo</u>				
Maquinaria y equipos	92,250	609,802	0	702,052
Equipo de cómputo y oficina	32,035	34,135	0	66,170
Mobiliario y enseres	4,358	158,878	0	163,236
Equipo de comunicación	1,139	88,790	0	89,929
Totales	<u>129,782</u>	<u>891,605</u>	<u>0</u>	<u>1,021,387</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	49,484	41,620	0	91,104
Equipo de cómputo y oficina	9,395	11,535	0	20,930
Mobiliario y enseres	486	5,301	0	5,787
Equipo de comunicación	600	3,282	0	3,882
Totales	<u>59,965</u>	<u>61,738</u>	<u>0</u>	<u>121,703</u>
Valor neto en libros	<u>69,817</u>			<u>899,684</u>

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(15) Activos intangibles

	<u>Costo</u>	Saldo al 30 de junio de <u>2016</u>	<u>2017</u>		Saldo al 31 de diciembre de <u>2016</u>
			<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Software		37,128	2,075	0	39,203
Totales		<u>37,128</u>	<u>2,075</u>	<u>0</u>	<u>39,203</u>
	<u>Amortización</u>				
Software		21,324	3,079	0	24,403
Totales		<u>21,324</u>	<u>3,079</u>	<u>0</u>	<u>24,403</u>
Valor neto en libros					<u>14,800</u>

	<u>Costo</u>	Saldo al 30 de junio de <u>2015</u>	<u>2016</u>		Saldo al 30 de junio de <u>2016</u>
			<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Software		30,878	6,250	0	37,128
Totales		<u>30,878</u>	<u>6,250</u>	<u>0</u>	<u>37,128</u>
	<u>Amortización</u>				
Software		15,616	5,708	0	21,324
Totales		<u>15,616</u>	<u>5,708</u>	<u>0</u>	<u>21,324</u>
Valor neto en libros		<u>15,262</u>			<u>15,804</u>

(16) Retención de ITBMS

Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.4,326.

El Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección General de Ingresos publicó en su lista de agentes retenedores de ITBMS para el período 2016 a Retail Centenario, S. A. mediante la Resolución No 201-17679 del 19 de octubre de 2015, la cual fue modificada con la Resolución No. 201-17939 del 2 de noviembre de 2015.

A partir del 1 de febrero de 2016, la Compañía inició la Retención de ITBMS a los proveedores tal como indica la Resolución 201-0126 del 6 de enero de 2016, y estas retenciones se registran en una cuenta separada, tal como indica la resolución.

Notas a los estados financieros

(17) Bonos por pagar

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	31 de diciembre 2016 <u>(Compilado)</u>	30 de junio 2016 <u>(Auditado)</u>
Retail Centenario, S. A.		
Emisión de bonos con un valor nominal de B/. 134,000,000; emitidos en una serie:		
Serie A:		
Los bonos de la serie A los cuales se emitieron el 5 de abril de 2016, devengan una tasa fija de 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al 10. Los bonos vencen en un plazo de 10 años a partir de la fecha de su oferta.	116,340,726	130,000,000
Serie B:		
Los bonos de la serie B los cuales se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al vencimiento. Los bonos vencen en un plazo de 9 años 6 meses a partir de la fecha de su oferta.	4,000,000	0
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(781,242)</u>	<u>(811,945)</u>
	<u>119,559,484</u>	<u>129,188,055</u>

Durante el período se realizaron redenciones por B/. 13,659,274 producto de la venta de locales comerciales.

Mediante Resolución N°. 170-16 del 23 de marzo de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Retail Centenario, S. A. la emisión de bonos corporativos hasta la suma de doscientos treinta millones de balboas (B/. 230,000,000), emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil balboas (B/. 1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

Ciertas series de bonos de esta Emisión estarán garantizadas por un Fideicomiso de garantía, en el cual The Bank of Nova Scotia (Panama), S. A. actuará como fiduciario en beneficio de los tenedores registrados. Este Fideicomiso de garantía contendrá los siguientes bienes y derechos:

- a) Aporte inicial por la suma de mil balboas (B/. 1,000).
- b) Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor, finca #353677, que representa al menos el 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación.
- c) Endoso de póliza de seguro de incendio, que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión.
- d) Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales.

Notas a los estados financieros

- e) Otros aportes del emisor se depositarán en una cuenta de reserva.
- f) En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados al menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante publicación por tres (3) Días Hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación de la localidad, indicando el monto de los Bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.

(18) Retenciones a contratistas

Estas retenciones sobre la facturación y avances recibidos de subcontratistas son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe la Compañía y son desembolsados a favor del subcontratista contra terminación de la obra pactada. Al 31 de diciembre del 2016 las retenciones ascendieron a B/.1,594,541 (30 de junio de 2016: B/.1,701,088).

(19) Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2016 ascienden a B/.2,213,796 (2016: B/.6,405,812). Los mismos corresponden a abonos realizados por clientes para la compra de locales según contratos.

(20) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron al 31 de diciembre de 2016 a B/.2,811,146 (2016: B/.2,163,902). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

(21) Gastos de operación

Un detalle de los gastos de operación se presentan a continuación:

	31 de diciembre 2016 (Compilado)	31 de diciembre 2015 (Compilado)
Mantenimiento y aseo	615,056	35,076
Seguridad	305,843	36,750
Electricidad	230,855	0
Servicios de administración	419,749	0
Basura	58,532	10,004
Agua	19,306	0
Jardinería	34,570	2,550
Servicios	4,402	4,350
Fumigación	6,120	660
Transporte	24,000	0
Internet y telefonía	10,834	0
Total	<u>1,729,267</u>	<u>89,390</u>

Notas a los estados financieros

(22) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

Un desglose de los gastos de mercadeo, generales y administrativos se presentan a continuación:

	31 de diciembre 2016 (Compilado)	31 de diciembre 2015 (Compilado)
Gastos de mercadeo		
Artículos de mercadeo	15,000	5,719
Medios publicitarios	326,224	92,964
Eventos	412,155	0
Redes sociales	5,244	23,647
Subtotal	<u>758,623</u>	<u>122,330</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	791,079	936,038
Seguros	1,764	903
Gastos legales	15,759	124,685
Impuestos	1,304,707	78,164
Comisiones pagadas	21,251	0
Otros gastos	68,426	34,840
Electricidad	0	17,693
Atención a clientes	882	445
Reparaciones y mantenimiento	42	4,545
Alquileres	58,275	0
Útiles de oficina	5,491	582
Cargos bancarios	1,677	2,922
Cuotas y suscripciones	437	541
Subtotal	<u>2,301,712</u>	<u>1,201,358</u>
Total	<u>3,028,413</u>	<u>1,323,688</u>

(23) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 2016, según regulaciones fiscales vigentes.

Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento de la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), y del impuesto de timbres.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 25% para los periodos fiscales 2011 y subsecuentes.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica la base de aplicación sobre los contribuyentes a los cuales se le aplique el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la

Notas a los estados financieros

suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y elimina el sistema del adelanto mensual del impuesto sobre la renta (AMIR) equivalente al 1% de los ingresos gravables mensuales a las personas jurídicas y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo la Compañía que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2012, serán aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

<u>Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos gravables	9,181,884	548,682
Renta neta gravable (4.67%)	428,794	0
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2015: igual)	<u>107,199</u>	<u>0</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>107,199</u>	<u>0</u>

La Compañía solicitará a la Dirección General de Ingresos (DGI) la no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de junio de 2016 según el método tradicional.

(24) Precios de transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

A la fecha de estos estados financieros, la Compañía presentó la declaración con los requisitos exigidos por esta Ley. No se anticipa ninguna dificultad que prevenga a la Compañía de cumplir con los requerimientos dentro del término establecido.

(25) Valor razonable de los instrumentos financieros

La información no se presenta para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable. El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado de situación financiera se muestra como sigue:

	Partidas por cobrar	DICIEMBRE 2016		Valor razonable	
		Valor en libros	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	2,241,121		2,241,121		
Cuentas por cobrar	1,692,616		1,692,616		
Cuentas por cobrar relacionadas	5,205,205		4,205,205		
Cuentas por cobrar, otras	19,157		19,157		
Adelantos a compras de equipos	419,118		419,118		
Adelantos a proveedores	<u>2,133,334</u>		<u>2,133,334</u>		
	<u>11,710,551</u>		<u>11,710,551</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		3,260,730	3,260,730		
Cuentas por pagar compañías relacionadas		0	0		
Cuentas por pagar accionistas		12,088,837	12,088,837		
Retenciones a contratistas		1,583,131	1,583,131		
Anticipos recibidos de clientes		2,213,796	2,213,796		
Bonos por pagar		119,559,484	119,559,484		112,414,248
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,811,146</u>	<u>2,811,146</u>		
		<u>141,517,124</u>	<u>141,517,124</u>		

	Partidas por cobrar	JUNIO 2016		Valor razonable	
		Valor en libros	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	1,964,544		1,964,544		
Cuentas por cobrar	2,297,785		2,297,785		
Cuentas por cobrar relacionadas	3,388,845		3,388,845		
Cuentas por cobrar, otras	485,972		485,972		
Adelantos a compras de equipos	551,130		551,130		
Adelantos a proveedores	<u>2,807,725</u>		<u>2,807,725</u>		
	<u>11,496,001</u>		<u>11,496,001</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		1,712,172	1,712,172		
Cuentas por pagar compañías relacionadas		155,501	155,501		
Cuentas por pagar accionistas		21,617,220	21,617,220		
Retenciones a contratistas		1,701,088	1,701,088		
Anticipos recibidos de clientes		6,405,812	6,405,812		
Bonos por pagar		129,188,055	129,188,055		127,686,490
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,163,902</u>	<u>2,163,902</u>		
		<u>162,943,750</u>	<u>162,943,750</u>		

Notas a los estados financieros

(26) Administración de riesgo financiero

Medición de los valores razonables

Un número de políticas contables y revelaciones de la Compañía requiere la medición de los valores razonables, para ambos activos y pasivos financieros y no financieros. La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables y que la administración tenga responsabilidad sobre la vigilancia de todas las mediciones significativas de los valores razonables, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La administración revisa regularmente los insumos no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceras partes como cotizaciones de corredores, o proveedores de precios, para medir el valor razonable, la administración evalúa la evidencia obtenida de las terceras partes para sustentar la conclusión de que tales valuaciones llenan los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel de jerarquía en el cual la valuación debe ser clasificada.

En la medición de los valores razonables de los activos y pasivos, la Compañía utiliza datos observables en los mercados tanto como sea posible. Los valores razonables son categorizados en los diferentes niveles en una jerarquía de valor razonable que se base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) de mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos que son diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (i.e. como precios) o indirectamente (i.e. derivados de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (insumos no observables).

Si los insumos utilizados para la medición del valor razonable de un activo o pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía de valores razonables, la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel jerárquico de valor razonable de nivel más bajo de insumo que sea significativo a la medición en su conjunto.

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito (ver (ii))
- Riesgo de liquidez (ver (iii))

Esta nota presenta información sobre las exposiciones de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital de la Compañía.

Notas a los estados financieros

(i) Marco de administración de riesgos

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía. La Junta Directiva es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo de la Compañía y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por la Compañía.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada nuevo cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y de la Compañía. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias.

A la fecha del estado de situación financiera, no existen concentraciones de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros

La antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes es la siguiente:

	<u>31 de diciembre 2016</u>			<u>30 de junio 2016</u>		
	<u>2017</u>	<u>Deterioro Bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>2016</u>	<u>Deterioro Bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Corriente	498,183	0	498,183	1,314,429	0	1,314,429
Entre 30 y 60 días	225,554	0	225,554	390,549	0	390,549
Entre 60 y 90 días	17,102	0	17,102	592,049	0	592,049
Más de 90 días	951,777	0	951,777	758	0	758
	<u>1,692,616</u>	<u>0</u>	<u>1,692,616</u>	<u>2,297,785</u>	<u>0</u>	<u>2,297,785</u>

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, a la fecha del estado de situación financiera los importes se presentan brutos y no descontados:

	<u>2017</u>			
	<u>Flujos Contractuales</u>	<u>Valor Registrado</u>	<u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Cuentas por pagar proveedores	<u>3,260,730</u>	<u>3,260,730</u>	<u>3,260,730</u>	
Cuentas por pagar accionistas	<u>12,088,837</u>	<u>12,088,837</u>	<u>12,088,837</u>	
Retenciones a contratistas	<u>1,583,131</u>	<u>1,583,131</u>	<u>1,583,131</u>	
Anticipos recibidos de clientes	<u>2,213,796</u>	<u>2,213,796</u>	<u>2,213,796</u>	
Retención de ITBMS por pagar	<u>4,326</u>	<u>4,326</u>	<u>4,326</u>	
Bonos por pagar	<u>167,763,001</u>	<u>119,559,484</u>	<u>6,106,525</u>	<u>161,656,476</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,811,146</u>	<u>2,811,146</u>	<u>2,811,146</u>	

RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

	<u>Flujos Contractuales</u>	<u>Valor Registrado</u>	<u>2016</u> <u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Cuentas por pagar proveedores	<u>1,712,172</u>	<u>1,712,172</u>	<u>1,712,172</u>	
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>155,501</u>	<u>155,501</u>	<u>155,501</u>	
Cuentas por pagar accionistas	<u>21,617,220</u>	<u>21,617,220</u>	<u>21,617,220</u>	
Retenciones a contratistas	<u>1,701,088</u>	<u>1,701,088</u>	<u>1,701,088</u>	
Anticipos recibidos de clientes	<u>6,405,812</u>	<u>6,405,812</u>	<u>6,405,812</u>	
Retención de ITBMS por pagar	<u>51,360</u>	<u>51,360</u>	<u>51,360</u>	
Bonos por pagar	<u>187,515,886</u>	<u>130,000,000</u>	<u>6,825,000</u>	<u>180,690,886</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,163,902</u>	<u>2,163,902</u>	<u>2,163,902</u>	

(27) Pérdida por acción

El cálculo de la pérdida por acción está basado en la pérdida neta correspondiente a los accionistas de B/.1,097,148 (2016: B/.18,532,630) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 100, calculado como sigue:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2016</u>	<u>30 de junio</u> <u>2016</u>
Pérdida neta	1,097,148	18,532,630
Acciones en circulación	<u>100</u>	<u>100</u>
Pérdida básica por acción	<u>10,971</u>	<u>185,326</u>

(28) Compromisos

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial ascienden a B/.1,583,131.



The Bank of Nova Scotia (Panama) S.A.

Torres de las Américas, Torre A, Piso 6
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel. (507) 282-7900
Fax. (507) 282-7901



Panamá, 10 de enero de 2017

Licenciada

Marelissa Quintero de Stanzola
Superintendente del Mercado de Valores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Edificio Global Plaza, Piso No. 8,
Calle 50
Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz
Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA PARA EL PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS DE RETAIL CENTENARIO, S.A. - RESOLUCIÓN SMV No. 170-16 DE 23 DE MARZO DE 2016

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S.A., por un valor de hasta USD230,000,000.00, fechado 23 de marzo de 2016, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2016, los Bienes y Derechos que conformaban el patrimonio fideicomitado, eran los siguientes:

- Cuenta de Ahorros No. 200000051218, denominada FID-143/Retail Centenario, S.A., con un saldo de USD200,674.96.
- Cuenta de Ahorros No. 200000051222, denominada The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. FID-143/Cuenta de Reserva, con un saldo de USD1,418,100.65.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, hasta por la suma de USD150,000,000.00, sobre la finca 353677, inscrita en el Documento Redi 2019285 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público (Garantías Reales).
- Los dineros que reciba el Fiduciario, producto de la ejecución de las Garantías Reales.
- El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Fideicomitente por el asegurador de la(s) Finca(s) Hipotecada(s) o en virtud de expropiación, en virtud del endoso de las pólizas de seguro que el Fideicomitente realizará a favor del Fiduciario, incluyendo el endoso de pólizas de seguro de incendio, ésta última la cual cubrirá al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la Emisión y de las mejoras construidas sobre la finca 353677, con sub-límites contra los riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica.
- Los dineros que reciba el Fiduciario, derivados de la cesión de pagos mensuales, en concepto de Cánones de Arrendamiento que efectuarán los Arrendatarios actuales y futuros de los Locales Comerciales ubicados en Alta Plaza Mall.

The Bank of Nova Scotia (Panama) S.A.

Torres de las Américas, Torre A, Piso 6
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel. (507) 282-7900
Fax. (507) 282-7901



- Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario, con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.
- Los intereses y demás réditos que generen los activos arriba listados

Sin otro particular por el momento, nos despedimos de ustedes.

Muy atentamente,

THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S. A. actuando como fiduciario


Christy López
CL/ec


Alejandro De Ycaza

