

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

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

**ANEXO No. 2**

**FORMULARIO IN-A**

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Año Terminado el 30 de junio de 2017**

**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:

gdiez@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.

## **ÍNDICE**

### **PRIMERA PARTE** **INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

- A. Historia y Desarrollo del Emisor
- B. Pacto Social y Estatutos del Emisor
- C. Descripción del Negocio
- D. Estructura Organizativa
- E. Propiedades, Planta y Equipo.
- F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.

### **SEGUNDA PARTE** **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

- A. Liquidez
- B. Recursos de Capital
- C. Resultados de las Operaciones
- D. Análisis de perspectivas

### **TERCERA PARTE** **IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA**

- A. Directores y Dignatarios
- B. Principales Ejecutivos y Administradores
- C. Asesores Legales Externos
- D. Asesores Legales Internos
- E. Auditores
- F. Asesores Financieros
- G. Compensación
- H. Gobierno Corporativo
- I. Propiedad Accionaria
- J. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones
- K. Tratamiento Fiscal
- L. Ley Aplicable

### **CUARTA PARTE** **RESUMEN FINANCIERO**

### **QUINTA PARTE** **ESTADOS FINANCIEROS**

### **SEXTA PARTE** **DIVULGACIÓN**



## **PRIMERA PARTE** **INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

### **A. Historia y Desarrollo de Retail Centenario, S.A.**

Retail Centenario, S.A. (en adelante "Emisor") es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.11,830 del 25 de mayo de 2012 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público a la Ficha 770489, Documento 2182171 y su duración es perpetua.

El Emisor fue creado con el propósito de llevar adelante, mediante la contratación y gestión de los servicios de empresas especializadas, el diseño, construcción, arrendamiento y venta de locales comerciales ubicados en Altaplaza Mall.

Altaplaza Mall es un centro comercial con un total de 66,070 metros cuadrados útiles distribuidos en locales comerciales, bodegas y kioskos para alquiler. Además cuenta con la posibilidad de expandirse hasta 80,000 metros cuadrados.

Altaplaza Mall abrió sus puertas al público el 17 de marzo de 2016 con más del 50% de la tiendas aperturadas, incluyendo tiendas renombradas como: Zara, Stevens, Forever 21, Cinépolis, Express y Stradivarius entre otras.

Al 30 de junio de 2017, el Emisor contaba con contratos de arrendamiento en Altaplaza Mall que totalizaban 43,093.83m<sup>2</sup> o el 86% del total de metros cuadrados útiles y vendió 15,973 metros cuadrados.

### **B. Pacto Social y Estatutos**

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.11,830 del 25 de mayo de 2012 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público a la Ficha 770489, Documento 2182171.

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

#### **a. Contratos con Partes Relacionadas**

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos.

#### **b. Derechos de Voto**

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

- c. Derechos de los Tenedores de Acciones  
El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.
- d. Asambleas de Accionistas  
La Asamblea General de Accionistas será convocada por el Presidente o cualquiera de los directores o dignatarios de la sociedad.
- e. Otros Derechos  
No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.
- f. Estatutos  
Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.
- g. Modificación de Capital  
No existen condiciones en el Pacto Social relacionadas con la modificación del capital.

Su capital social autorizado es de diez mil dólares (US\$10,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en cien (100) acciones comunes de un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una. El capital pagado en exceso del Emisor es de US\$27,999,304 y su patrimonio total es US\$7,474,442.

Durante este año fiscal, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes. Durante ese periodo, el Emisor no emitió nuevas acciones ni realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto a las acciones de otras compañías.

Al 30 de junio de 2017, el Emisor:

- a. No tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 1% de su capital,
- b. No existía compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.
- c. No existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.
- d. El capital no ha sido pagado con bienes que no sean efectivo.
- e. No existen acciones distintas a las que representan al capital.

### C. Descripción del Negocio

#### Giro Normal de Negocios

El emisor fue creado con el fin de ser propietario y arrendar los locales comerciales en Altaplaza Mall, ubicado en la Avenida Centenario.

#### Altaplaza Mall

La Finca sobre la cual se construyó Altaplaza Mall, está ubicada en el corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, y cuenta con una superficie de nueve hectáreas más ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados con sesenta y un decímetros de metros cuadrados ( 9 has+154.61 m<sup>2</sup>+61 dm<sup>2</sup> ).



Altaplaza Mall tiene siete (7) niveles (incluyendo un sótano), construidos con estructura de hormigón armado, pisos de concreto y de baldosas, paredes EIFS, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, cielorrasos tipo suspendido y techo de estructura metálica con cubierta. Dicha edificación la conforman locales comerciales y kioscos (éstos últimos consistentes en espacios abiertos privados convenientemente situados dentro de Altaplaza Mall).

Altaplaza Mall tiene un valor de mercado de US\$260,000,000.00 según avalúo fechado 9 de junio de 2016 confeccionado por la empresa Avance e Inspecciones, S.A.

#### D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:



El Emisor es una subsidiaria 100% propiedad de Desarrollos Comerciales Stadium, S.A., sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante la escritura pública 1,301 del 25 de enero de 2011.

#### E. Propiedades, Planta y Equipo

Como se menciona anteriormente, el activo principal del Emisor es la finca número 353,677 sobre la cual se construyó Altaplaza Mall.

El Emisor posee un terreno de aproximadamente 90,155 metros cuadrados, y sus mejoras, que incluye Altaplaza Mall y el mobiliario, equipos y mejoras ubicados en el mismo. Estos activos no corrientes representan (neto de depreciación) el 86% del total de activos del Emisor al 30 de junio de 2017.

La siguiente tabla contiene las Inversiones en Capital del Emisor al 30 de junio de 2017:

Cifras en US\$	Propiedad de Inversión
Terrenos	13,671,789
Edificaciones	109,748,353
<b>Total</b>	<b>123,420,142</b>

Fuente: Nota N° 12 de Estados Financieros Auditados del Emisor al 30 de junio de 2017

#### F. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a

**SEGUNDA PARTE**  
**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

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

<b>(USD \$)</b>	<b>30-jun-17</b>	<b>30-jun-16</b>
<b>LIQUIDEZ</b>		
Activo Circulante	9,742,740	31,355,883
Pasivo Circulante	17,295,688	22,001,743
Razón Corriente	0.56	1.43

Los activos corrientes del Emisor del 30 de junio de 2017 al 30 de junio de 2016 disminuyeron por US\$21.3 millones, de US\$31.0 millones al 30 de junio de 2016 a US\$9.7 millones al 30 de junio de 2017, debido principalmente a la disminución en el inventario de locales comerciales por US\$22.5 millones, al disminución en las cuentas por cobrar otras de US\$477 miles, la disminución en el Tesoro Nacional ITBMS por US\$160 miles y el incremento en las cuentas por cobrar relacionadas por US\$1.5 millones.

Los activos no corrientes del Emisor del 30 de junio de 2017 al 30 de junio de 2016 aumentaron por US\$3.9 millones, debido principalmente al incremento en la propiedad de inversión por US\$3.4 millones y el incremento en maquinaria, mobiliario y equipos, neto por US\$500 miles.

Los pasivos corrientes del Emisor disminuyeron del 30 de junio de 2017 al 30 de junio de 2016 en US\$4.7 millones producto de la disminución en US\$5.6 millones en cuanto a los anticipos recibidos de clientes, disminución en US\$1.4 millones de las retenciones a contratistas, pagos realizados a las cuentas por pagar proveedores por US\$1.3 millones y el aumento en US\$4 millones de la porción corriente de los Bonos Corporativos.

Durante el mismo periodo los pasivos no corrientes disminuyeron en US\$13.2 millones producto de la disminución en los bonos por pagar debido a la redención parcial anticipada de la Serie A del programa rotativo de bonos corporativos en US\$9.8 millones, a la reclasificación de la porción corriente del saldo de los bonos por US\$4 millones, y el incremento en los depósitos de garantía recibidos de clientes por US\$ 600 miles.

**B. Recursos de Capital**

<b>(USD \$)</b>	<b>30-jun-17</b>	<b>30-jun-16</b>
Pasivos	137.2	155.1
Patrimonio	7.5	6.8
Total de Recursos de Capital	144.9	161.9
Apalancamiento (Pasivos/Patrimonio)	18.3	22.8

El patrimonio total del Emisor aumentó de US\$6.8 millones al 30 de junio de 2016 a US\$7.5 millones al 30 de junio de 2017 producto de la utilidad neta de los doce meses transcurridos.

Por otro lado, los pasivos totales del Emisor disminuyeron del 30 de junio de 2016 al 30 de junio de 2017 en US\$17.9 millones debido a la redención parcial anticipada de la Serie A del programa

rotativo de bonos corporativos por US\$9.8 millones, también por la disminución en US\$5.6 millones de los anticipos recibidos de clientes, pago de retenciones a subcontratistas por US\$1.4 millones, pago de cuentas por pagar proveedores por US\$1.3 millones y al aumento en US\$600 miles de los depósitos de garantía recibidos de clientes.

En la siguiente tabla se desglosa el endeudamiento financiero del Emisor:

<b>(USD \$)</b>	<b>30-jun-17</b>	<b>30-jun-16</b>
Bonos corporativos	119.3	129.2
<b>Deuda Financiera</b>	<b>119.3</b>	<b>129.2</b>
Menos: Efectivo disponible	-1.6	-1.9
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>117.7</b>	<b>127.3</b>

Al cierre del trimestre terminado 30 de junio de 2017, el Emisor disminuyó por US\$9.6 millones su Deuda Financiera Neta vs junio 2016.

### C. Resultados de las Operaciones

<b>(USD \$)</b>	<b>Año Terminado 30-jun-17</b>	<b>Año Terminado 30-jun-16</b>	<b>%</b>
<b>Ingresos totales</b>	41.9	5.5	662%
<b>Costos y gastos administrativos</b>	33.2	21.4	55%
<b>EBITDA (US\$)</b>	<b>8.7</b>	<b>-15.9</b>	<b>-155%</b>
<b>EBITDA (%)</b>	21%	-289%	
Menos:			
Costos de financiamiento	6.6	1.6	100%
Depreciaciones y amortizaciones	1.0	1.0	0%
<b>Utilidad antes de ISR</b>	<b>1.1</b>	<b>-18.5</b>	<b>-106%</b>
Menos: ISR	0.4	0.1	100%
<b>Utilidad (pérdida) Neta de l año</b>	<b>0.7</b>	<b>-18.6</b>	<b>-104%</b>

Durante el año terminado el 30 de junio de 2017, el Emisor incremento sus ingresos en US\$41.9 millones versus el mismo período del año anterior (incremento interanual de 253%), producto de ventas de locales, rentas y mantenimientos de nuevos locales abiertos posterior al 30 de junio de 2016.

Por otro lado, durante el mismo año los costos y gastos administrativos aumentaron US\$11.8 millones y el mismo se debe principalmente al costo de la venta de los locales comerciales en US\$22.5 millones, a la disminución de los gastos de mercadeo, generales y administrativos por US\$15.5, aumento en los costos de mantenimiento en US\$3.4, sin embargo la ganancia antes de intereses depreciaciones/amortizaciones, e impuestos ("EBITDA" por sus siglas en inglés) aumento en US\$24.5 millones en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En términos absolutos (US\$) el costo de financiamiento del Emisor aumentó por US\$5 millones producto que antes de la apertura del Centro Comercial (marzo 2016) se capitalizaban los costos financieros con la obra. Debido a la disminución en los costos y gastos administrativos, la utilidad antes de impuestos sobre la renta del Emisor para este año en comparación con el mismo año anterior disminuyó en US\$19.6 millones (disminución anual de -106%) mientras que su utilidad neta disminuyó en US\$19.3 millones (disminución interanual de -104%).

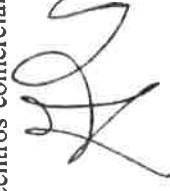
#### **D. Análisis de perspectivas**

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 5.1% para 2017 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 con fechas a marzo 2017, indican que el comercio al por mayor y al por menor es el de mayor crecimiento para igual periodo de los últimos cinco años y convirtiéndose en la actividad que más aportó a la variación absoluta del PIB total

Los grandes centros comerciales, como Altraplaza 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, Albrook Mall, Metromall, Multicentro, consideramos que Altraplaza 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.





**TERCERA PARTE**  
**IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA**

**A. Directores y Dignatarios**

La Junta Directiva del Emisor está integrada por las siguientes personas:

*Gabriel Diez Montilla*  
*Director y Presidente*

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 19-marzo-1972.  
Correo electrónico: gdiezm@udggroup.com

El Dr. Diez Montilla posee una licenciatura en ciencias gerenciales con una especialización en finanzas de la Universidad de Tulane y además posee un doctorado en leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además tiene más de 16 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

*Max Morris Harari*  
*Director y Secretario*

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 15-noviembre-1967.  
El Sr. Harari es egresado de la Universidad de Pensylvania, como Licenciado en Ciencias y Economía. Realizó estudios avanzados en Banca Comercial e Internacional y Finanzas en Wharton Business School. Empresario de larga y exitosa trayectoria. En la actualidad pertenece a las Juntas Directivas de Grupo Regency y Credicorp Bank, entre otros.

*José Eskenazi*  
*Director y Tesorero*

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 14-junio-1960.

El Sr. Eskenazi es el Vicepresidente de Grupo Tova, S.A. empresa con muchos años de experiencia en el comercio al por menor. Brinda asesoría a empresas de proyección internacional establecidas en la Zona Libre de Colón y ha sido miembro de varias Juntas Directivas de empresas de gran trayectoria. Miembro activo de la Fundación Beit Avot, fundación de intereses privado enfocado en el bienestar de personas de la tercera edad.

*Michael Hamoui*  
*Director*

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 6-octubre-1986.

El Sr. Hamoui, es un empresario panameño, quien desde muy joven se involucra en los negocios familiares en Zona Libre de Colón, distintos desarrollos inmobiliarios e inversiones en el sector financiero. Pertenece a distintas Juntas Directivas de empresas de gran prestigio.



*Ziad Issa*  
*Director*

Nacionalidad: colombiana

Fecha de nacimiento: 19-diciembre-1971.

El Sr. Issa es dueño de la empresa Euromaster la cual se dedica al comercio al por mayor en la Zona Libre de Colón.

*Henry Attie*  
*Director*

Nacionalidad: siria

Fecha de nacimiento: 17-agosto-1975.

El Sr. Attie es un empresario exitoso que ha desarrollado su carrera en los sectores de comercio al detal y finanzas. Mantiene cinco cargos diferentes incluyendo suscriptor, tesorero, director, vicepresidente y secretario en diecisiete empresas de Panamá, Colón (Panamá)

*Ramón Martínez*  
*Director*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 17-noviembre-1977

El Sr. Martínez es abogado, especializado en derecho comercial y bienes raíces, trabaja con Grupo Regency.

*Gabriel Diez Polack*  
*Director*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 30-julio-1947.

El Sr. Diez Polack es un destacado empresario que se desempeña en el sector de construcción desde el año 1970 y en el sector industrial desde 1988. Adicionalmente, ha sido presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) en dos períodos, dos veces presidente del Sindicato de Industriales de Panamá (SIP), en dos ocasiones presidente del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), y secretario intercontinental del Consejo Interamericano de Comercio y Producción (CICYP) y Ministro de Vivienda.

*Joshua Jeffrey Harari*  
*Director*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 16-septiembre-1974

El Sr. Harari, empresario, se desempeña como responsable de las marcas Express y Aeropostale.



*Conrado Fajardo*  
*Director*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 16-noviembre-1973.

El Sr. Fajardo es Ingeniero Civil con más de 25 años de experiencia en la construcción. Trabajó en Ingeniería R.M. por más de 10 años y lleva más de 10 años en el área de desarrollo de proyectos inmobiliarios.

*Henry Mizrachi*  
*Director*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 13-noviembre-1976

El Sr. Mizrachi es accionista en exitosas empresas promotoras y de bienes raíces quienes mayormente se dedica al desarrollo de edificios residenciales.

**B. Principales Ejecutivos y Empleados**

El Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados. El Emisor ha contratado los servicios de Desarrollos 468, S.A., para que se encargue de la gestión del personal de Alaplaza Mall.

Los Principales Ejecutivos y Administradores de esta empresa, son:

*Albert Montaner*  
*Gerente General*

Nacionalidad: española

Fecha de nacimiento: 25 de noviembre de 1969.

Posee Licenciatura en Administración de Empresas y Maestría en Gestión de Empresas Inmobiliarias; más de 25 años de experiencia en administración, comercialización y construcción en el sector inmobiliario.

*Rafael E. Alvarez*  
*Sub-Gerente General*

Nacionalidad: salvadoreña

Fecha de nacimiento: 30 de julio de 1977.

Es Ingeniero Industrial con una Maestría en Administración de Empresas; más de 10 años de experiencia en la administración de Centros Comerciales.

*Irina Orellana*  
*Gerente de Operaciones*

Nacionalidad: guatemalteca

Fecha de nacimiento: 17 de mayo de 1974.

Licenciada en Administración de Empresas con una Maestría en Finanzas. Tiene más de 15 años de experiencia en la administración de Centro Comerciales en Guatemala.



*Mónica Contreras*  
*Gerente de Mercadeo*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1972.

Es licenciada en Mercadeo y Publicidad graduada de la Universidad Latinoamericana de Ciencias y Tecnología de Panamá, con más de 15 años de experiencia en el área.

*Patricia Lee*  
*Gerente Financiera*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1985

Es Ingeniera Civil graduada de la Universidad de Santa María la Antigua de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Empresas de Florida International University y una Maestría en Finanzas de Tulane University. Trabajó como ingeniera y administradora de proyectos en Lee Choy Group; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia y actualmente es la Gerente Financiera de Altiplaza Mall.

*Jessica Solís*  
*Gerente de Arquitectura*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 12 de diciembre de 1983.

Arquitecta con más de 10 años de experiencia en el área de acabados y administración de Proyectos.

*Leysis Pravia*  
*Contratora*

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 1 de octubre de 1963

Licenciada en Contabilidad con una Maestría en Administración de Empresas, ambos de la Universidad de Panamá. Cuenta con más de 30 años de experiencia en las áreas de contraloría y auditoría.

**C. Asesores Legales Externos**

El Emisor no cuenta con Asesores Legales Externos. Alemán, Cordero, Galindo & Lee (“ALCOGAL”), con domicilio en el edificio Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0819-09132, El Dorado, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 264-3111 y Fax: 264-2457, actuó como asesor legal del Agente Estructurador, la Casa de Valores y Puesto de Bolsa, el Agente de Pago y el Fiduciario de la Emisión. En esta capacidad ALCOGAL ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, el Convenio de Agente de Pago, del Prospecto, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores. La persona de contacto en ALCOGAL es el Licenciado Arturo Gerbaud, con Correo electrónico: [gerbaud@alcoegal.com](mailto:gerbaud@alcoegal.com).

**D. Asesores Legales Internos**

El Emisor no cuenta con Asesores Legales Internos.



#### **E. Auditores**

La firma de auditores, KPMG, se encarga de la auditoría de los estados financieros del Emisor. Actualmente, el Director de Auditoría es Julio Lasso y puede ser contactado vía telefónica al 208-0700 o mediante correo electrónico: [jlasso@kpmg.com](mailto:jlasso@kpmg.com)

#### **F. Asesores Financieros**

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros. Global Bank actuó como Agente Estructurador de la Emisión, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación del Prospecto, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente y obtener el registro de Emisión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa de Valores y la consignación de los Bonos en LatinClear.

#### **G. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

#### **H. Gobierno Corporativo**

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, se responden a las siguientes preguntas:

##### Contenido Mínimo

1. Indique si se han adoptado a lo interno del Emisor, reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.  
Retail Centenario, S. A. ha adoptado normas básicas de buen Gobierno Corporativo.
2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
  - i. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.  
**Si**
  - ii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. **No**
  - iii. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. **No**
  - iv. La formulación de reglas que eviten dentro del Emisor el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.  
**Las decisiones fundamentales de los negocios son tomadas por la Junta Directiva y el Comité Ejecutivo.**
  - v. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. **No**
  - vi. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.  
**Se celebran reuniones de Junta Directiva regularmente y se levantan Actas de cada reunión.**
  - vii. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.  
**Los directores pueden contactar directamente a los ejecutivos de la Empresa para solicitar la información requerida.**



3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. **Sí, dirigido a las personas que laboran en Altaplaza Mall**

Junta Directiva

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:

- a. Políticas de información y comunicación del Emisor para con sus accionistas y terceros. Las comunicaciones a los accionistas se realizan a través de la Junta Directiva. Todas las comunicaciones de la Empresa para terceros, se realizan a través del Departamento de Mercadeo.
- b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. **No**
- c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Emisor. **No**
- d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. **No**
- e. Control razonable del riesgo. **No**
- f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Emisor. La Contabilidad se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Se cuenta empresas contratadas que proporcionan al personal responsable de cuidar y proteger los activos como un buen padre de familia.
- h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Actualmente los accionistas tienen representación en la Junta Directiva.
- i. Mecanismos de control interno del manejo del Emisor y su supervisión periódica. Se están estableciendo mecanismos de control basados en las mejores prácticas, y se están documentando en Manuales de Políticas y Procedimientos.

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. **No**

Composición de la Junta Directiva

- 6. a. Número de Directores del Emisor: **ONCE (11)** Directores principales.
- b. Número de Directores Independientes de la Administración **ONCE (11)** **Directores no son empleados de la Empresa.,**
- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas **DOS (2)**



Actualmente la Junta Directiva está conformada por las siguientes personas:

Nombre Dignatarios	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Gabriel Diez Montilla	Presidente	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Jose Eskenazi	Tesorero	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Max Morris Harari	Secretario	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
<b>Nombre Directores</b>	<b>Cargo</b>	<b>En el cargo desde:</b>	<b>Renovado en:</b>	<b>Expira en:</b>
Michael Hamoui	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Ziad Issa	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Henry Aitrie	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Jose Eskenazi	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Montilla	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Henry Mizrachi	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Max Morris Harari	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Conrado Fajardo	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Ramon Martinez	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A
Joshua Jeffrey Harari	Director	25 mayo 2012	Indefinido	N/A

Accionistas

7. Prevént las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

- Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.  
Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Directores y Ejecutivos principales.
- Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.  
Igual al punto a.
- Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos del Emisor.  
El Pacto Social de la Empresa establece la forma de convocar las reuniones de accionistas.
- Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.  
El Pacto Social de la Empresa establece que los miembros de la Junta Directiva no tendrán remuneración.
- Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.  
Igual al punto a.
- Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.  
No existen esquemas de remuneración accionaria.

Comités

8. Prevént las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:



- a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente.
- b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente.
- c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente
- d. Otros:  
La Empresa no cuenta con los Comités antes descritos.

9. En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte?

- a. Comité de Auditoría
- b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.
- c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

Conformación de los Comités

10. Indique cómo están conformados los Comités de:

- a. Auditoría
- b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
- c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

**I. Propiedad Accionaria**

El Emisor es una empresa privada con un (1) sólo accionista: Desarrollos Comerciales Stadium, S.A., que controla el 100% del total de las acciones comunes del Emisor.

Durante los últimos tres años no se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 30 de junio de 2017 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

Al 30 de junio de 2017 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

**J. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones**

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A. Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

Jorge Enrique Vallarino M., Director de la Bolsa de Valores es ejecutivo de Global Bank Corporation.





Los auditores externos del Emisor y el asesor legal independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor ni de ninguno de los participantes (Corredor de Valores, Agente de Pago, Asesor Financiero o de los Asesores Legales).

A continuación se presenta un resumen de las transacciones del Emisor con partes relacionadas:

<b>Transacciones con Partes Relacionadas</b>	<b>Auditados 30/06/2017</b>	<b>Auditados 30/06/2016</b>
Cuentas por Cobrar	US\$4,865,340	US\$3,388,845
Cuentas por Pagar	0	US\$155,501
Cuentas por Pagar Accionista	US\$11,416,757	US\$11,638,838

*Fuente: Nota (7) Saldos y transacciones con partes relacionadas Estados Financieros al 30 de junio de 2017 Retail Centenario, S.A.*

#### **K. Tratamiento Fiscal**

##### Ganancias Provenientes de la enajenación de bonos

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto Sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente

comprende dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiriera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

#### Intereses Generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

#### **L. Ley Aplicable**

La oferta pública de Bonos está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.



**CUARTA PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>30-jun-17</b>	<b>31-mar-17</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>30-sep-16</b>	<b>30-jun-16</b>
Ingresos Totales	41,955,301	12,805,465	9,186,129	4,142,355	5,527,294
Costos y Gastos	(38,858,489)	(10,929,061)	(8,365,098)	(4,044,304)	(21,396,058)
Depreciación y Amortización	(2,432,656)	(2,932,797)	(1,918,179)	(937,418)	(975,883)
Utilidad o Pérdida Neta	664,156	(1,056,393)	(1,097,148)	(839,367)	(18,532,630)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o (Pérdida) por Acción	6.642	(10.564)	(10.971)	(8.394)	(185.326)

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>30-jun-17</b>	<b>31-mar-17</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>30-sep-16</b>	<b>30-jun-16</b>
Activos Corrientes	9,742,740	9,690,849	14,976,752	32,674,241	31,355,883
Activos no Corrientes	134,942,406	132,489,470	134,500,479	132,187,755	130,562,034
<b>144,685,146</b>	<b>142,180,319</b>	<b>149,477,231</b>	<b>164,861,996</b>	<b>161,917,917</b>	
Pasivos Corrientes	17,295,688	14,286,367	19,161,744	20,923,981	22,001,743
Pasivos no Corrientes	119,915,016	122,140,059	124,602,349	137,941,339	133,105,888
<b>137,210,704</b>	<b>136,426,426</b>	<b>143,764,093</b>	<b>158,865,320</b>	<b>155,107,631</b>	
Capital Pagado y Pagado en Exceso	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304
Déficit Acumulado	(20,534,862)	(22,255,411)	(22,296,166)	(22,012,628)	(21,199,018)
Total de Patrimonio	7,474,442	5,753,893	5,713,138	5,996,676	6,810,286

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>30-jun-17</b>	<b>31-mar-17</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>30-sep-16</b>	<b>30-jun-16</b>
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.56	0.68	0.78	1.56	1.43
Pasivos Totales/Patrimonio Total	18.36	23.71	25.16	26.49	22.78
Pasivos Totales/Activos Totales	0.95	0.96	0.96	0.96	0.96
Activos Totales/Pasivo Total	1.05	1.12	1.04	1.04	1.04

El Emisor deberá calcular el porcentaje de cobertura (la "Prueba Anual de Cobertura de Flujos") que será calculado anualmente, a partir del cierre de año fiscal inmediatamente siguiente al cumplimiento del primer aniversario de la Fecha de Emisión de la Serie A del Programa.

Los índices de cobertura para cada año de vigencia de Emisión son los siguientes:

<b>Para los 12 meses terminados el 30 de junio de:</b>		
<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
1.15x	1.15x	1.15x
		<b>2020 en adelante</b>
		1.20x

**QUINTA PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

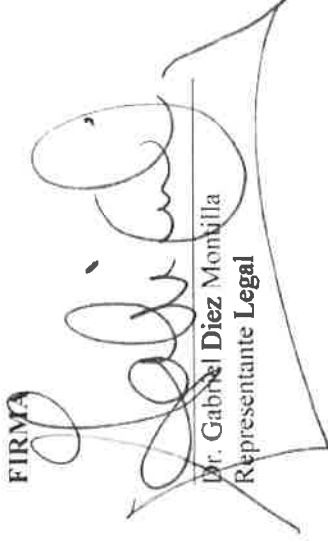
Se adjuntan los estados financieros de Retail Centenario, S. A. e informe de los Auditores Independientes (KPMG) fechado 28 de septiembre de 2017, por el año terminado el 30 de junio de 2017.

**SEXTA 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](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

**FIRMA**



Dr. Gabriel Diez Monjilla  
Representante Legal



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panama, Capital de la Republica y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los veinticinco (25) días del mes de Septiembre del año dos mil diecisiete (2017), ante mí, Licenciada Norma Marlenis Velasco C., Notaria Publica Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula ocho- doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente Gabriel Diez Montilla, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ocho – trescientos noventa y ocho – ochocientos trece (8-398-813), Presidente y Representante Legal, Max Morris Harari, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ocho – doscientos veintitrés – mil novecientos ochenta y cinco (8-223-1985), Secretario, Alberto Montaner Ferrer, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal N – veintiuno – cuatrocientos setenta y dos (N-21-472) y Leysis Pravia, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cedula de identidad personal ocho – doscientos veinticinco – dos mil cuatro (8-225-2004), Contralora, de la sociedad Retail Centenario, S.A., inscrita en el Registro Público a ficha: tres cero seis cero cuatro seis (306046), documento: dos uno ocho dos uno siete uno (2182171), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre Retail Centenario, S.A. y la Superintendencia de Valores, de la Republica de Panama, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente: -- A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de julio de 2016 al 30 de junio de 2017. --- B.- Que a sus juicios los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno 1 de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a las que fueran hechas. ---- C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representa razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad Retail Centenario, S.A., para

el periodo correspondiente del 1 de julio de 2016 al 30 de junio de 2017.--- D.- Que los firmantes, Gabriel Diez Montilla, Max Morris Harari y Leysis Pravia, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa Retail Centenario, S.A., y han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Retail Centenario, S.A., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. ---E.- Han evaluado la efectividad de los controles internos de la sociedad Retail Centenario, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros. ---F.- Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ---G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de KPMG, lo siguiente: --- G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Retail Centenario, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ---G.2. Cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos de Retail Centenario, S. A. --H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de Retail Centenario, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a deficiencias o debilidades dentro de la empresa. --- Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio regulado por el Artículo 385 (Segundo Texto Único) del Código Penal.-----

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, SE FIRMA LA PRESENTE DECLARACION NOTARIAL JURADA, en presencia de los Testigos Simion Rodriguez Bonilla, varón, panameño cedulado nueve- ciento setenta y cuatro- doscientos (9-174-200) y Alexis Guerrel Rodriguez, varón, panameño, soltero, cedulado ocho-cuatrocientos ochenta y seis-



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL

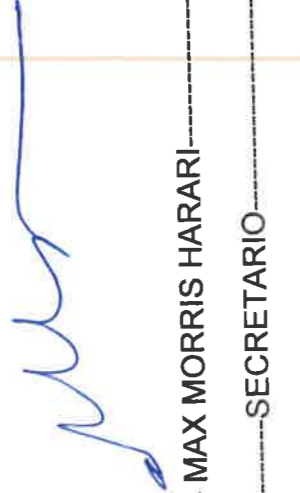


NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

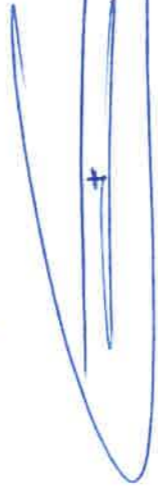
seiscientos siete (8-486-607), que suscriben el presente documento. -----

  
-----  
GABRIEL DIEZ MONTILLA

-----  
PRESIDENTE

  
-----  
MAX MORRIS HARARI

-----  
SECRETARIO

  
-----

-----  
ALBERTO MONTANER

-----  
GERENTE GENERAL

  
-----

-----  
LEYSIS PRAVIA

-----  
CONTRALORA

  
-----  
SIMION RODRIGUEZ BONILLA

-----  
ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

  
-----  
*Licda. Norma Marlenis Velasco C.*

-----  
Notaria Pública Duodécima



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

**Estados Financieros**

30 de junio de 2017

(Con el Informe de los auditores independientes  
sobre los Estados Financieros)

“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 los auditores independientes

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



**KPMG**

Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: www.kpmg.com

## **Informe de los auditores independientes**

A la Junta Directiva y Accionistas  
Retail Centenario, S. A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Retail Centenario, S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2017, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 30 de junio de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 7 de los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y flujos de efectivo de la Compañía.

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### Asunto clave de la auditoría

#### *Propiedad de Inversión*

Identificamos la propiedad de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros. La propiedad de inversión representa el 86% del total de los activos. En adición, la clasificación de un activo como propiedad de inversión (en vez de propiedad, planta y equipo) requiere juicio y es determinado por la referencia de las futuras intenciones de la Compañía y su modelo de negocio. Esta clasificación resulta en vidas útiles diferentes, ya que la propiedad de inversión se deprecia en 50 años y la propiedad, planta y equipo entre 3 y 15 años. Por otro lado, a pesar que la propiedad de inversión se mantiene al costo, se revela el valor razonable de la misma y los modelos aplicados son complejos y requieren la consideración de las condiciones de mercado existente.

### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Seleccionamos una muestra de las adiciones del año de propiedad de inversión y propiedad, planta y equipo y verificamos la documentación soporte y evaluamos su clasificación. Indagamos a la Administración sobre cada una de las partidas que salieron en la muestra y revisamos los contratos y acuerdos externos existentes.
- Con relación al valor razonable, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, la evaluación de las competencias de los expertos externos contratados por la Compañía para realizar la valuación de la propiedad de inversión, en el contexto de su capacidad para generar una estimación confiable del valor razonable revelado en los estados financieros. La evaluación de los expertos externos incluyó, pero no se limitó a la evaluación de sus competencias profesionales la experiencia e independencia de la Compañía.
- Se evaluó si las revelaciones de la Compañía con respecto a los insumos utilizados para la valuación de la propiedad de inversión reflejaban los supuestos utilizados y cumplían con los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera pertinentes.

## Asunto clave de auditoría

### *Ingresos*

La Compañía está principalmente comprometida en la venta, promoción y administración de bienes y raíces e ingresos de alquiler por propiedades de inversión. El ingreso es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño de la Compañía. Existe un riesgo que el ingreso esté presentado por montos superiores a los actualmente generados por la Compañía.

## Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyen lo siguiente:

- Revisamos el ambiente de control de la Compañía en el ciclo de ingreso y realizamos pruebas de controles y pruebas de detalles sobre una muestra basada en el ingreso de alquiler, ingreso por cuota de mantenimiento e ingreso por venta de propiedades.
- Realizamos procedimientos de revisiones analíticas e indagamos con la Administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada.
- También probamos los asientos de diarios de alto riesgo para detectar cualquier ajuste inusual hecho a la cuenta de ingresos.
- Probamos que el ingreso fuese reconocido en el período contable correspondiente a través de la prueba de corte al final del período fiscal.

### *Otra Información*

La administración es responsable de la otra información, que abarca el contenido del Informe de Actualización Anual 2017 pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. La información en el Informe de Actualización Anual 2017, se espera esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Cuando leamos el contenido del Informe de Actualización Anual 2017 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio Lasso.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
29 de septiembre de 2017

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

**Estado de situación financiera**

Al 30 de junio de 2017

(Cifras en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>Junio 2017</u>	<u>Junio 2016</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	1,613,116	1,464,462
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6, 27	2,193,785	2,297,785
Partes relacionadas	7	4,865,340	3,388,845
Otros		9,345	485,972
<b>Total de cuentas por cobrar</b>		<u>7,068,470</u>	<u>6,172,602</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente		376,935	71,519
Inventario de locales comerciales, neto	8	0	22,513,608
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	11	470,760	630,500
Fondos de garantía	17	46,002	151,020
Gastos pagados por adelantado		167,457	3,109
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>9,742,740</u>	<u>31,006,820</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Adelantos a compras de equipos	9	355,539	551,130
Adelantos a proveedores	10	449,233	2,807,725
Propiedades de inversión	12	123,852,954	120,496,655
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	13	1,422,052	899,684
Activos intangibles, neto	14	11,619	15,804
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	11	5,115,622	5,517,650
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente		1,400,552	269,965
Fondos de garantía	17	2,334,835	349,063
Otros activos		0	3,421
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>134,942,406</u>	<u>130,911,097</u>
<b>Total de activos</b>		<u>144,685,146</u>	<u>161,917,917</u>

Las notas de la página 11 a la 38 son parte integral de estos estados financieros.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Junio 2017</u>	<u>Junio 2016</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Bonos por pagar, porción corriente	16	4,089,630	0
Cuentas por pagar:			
Proveedores		389,287	1,712,172
Partes relacionadas	7	0	155,501
Accionistas	7	11,416,757	11,638,838
<b>Total cuentas por pagar</b>		<u>11,806,044</u>	<u>13,506,511</u>
Retenciones a contratistas	18	322,658	1,701,088
Anticipos recibidos de clientes	19	755,992	6,405,812
Retención de ITBMS por pagar	15	16,310	51,630
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		305,054	336,702
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>17,295,688</u>	<u>22,001,743</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, porción no corriente	16	115,253,290	129,188,055
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		1,455,179	1,668,560
Depósitos de garantía recibidos de clientes	20	2,762,175	2,163,902
Impuesto sobre la renta diferido		444,372	85,371
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>119,915,016</u>	<u>133,105,888</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>137,210,704</u>	<u>155,107,631</u>
<b>Patrimonio</b>			
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		(20,534,862)	(21,199,018)
<b>Total del patrimonio</b>		<u>7,474,442</u>	<u>6,810,286</u>
Compromisos	29		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>144,685,146</u>	<u>161,917,917</u>



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

**Estado de resultados**

Por el período terminado el 30 de junio de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Junio 2017</u>	<u>Junio 2016</u>
<b>Operaciones continuas</b>			
Ingresos por arrendamientos		13,213,502	3,645,412
Cuotas de mantenimiento		3,788,086	1,643,608
Ingreso por venta de locales		24,351,236	0
<b>Total de ingresos</b>		<u>41,352,824</u>	<u>5,289,020</u>
Otros ingresos	21	591,840	238,274
Costo por arrendamientos		(2,267,541)	(908,437)
Costo de mantenimiento	22	(5,022,790)	(1,637,994)
Costo por venta de locales		(22,513,608)	0
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	23	(4,294,409)	(19,758,064)
Depreciación y amortización	13, 14	(165,116)	(67,446)
<b>Resultados de las actividades de operación</b>		<u>7,681,200</u>	<u>(16,844,647)</u>
Ingresos financieros		10,637	12,383
Costos financieros		(6,566,676)	(1,611,458)
Amortización de costos por emisión de bonos		(102,004)	(3,537)
<b>Costos financieros, netos</b>		<u>(6,658,043)</u>	<u>(1,602,612)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta</b>		1,023,157	(18,447,259)
Impuesto sobre la renta diferido	24	359,001	85,371
<b>Utilidad (pérdida) neta del período</b>		<u>664,156</u>	<u>(18,532,630)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta por acción</b>	28	<u>6,642</u>	<u>(185,326)</u>

Las notas de la página 11 a la 38 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 30 de junio de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldo al 30 de junio de 2015</b>	10,000	18,020,922	(2,666,388)	15,364,534
<b>Total de las utilidades integrales del período</b>				
Pérdidas netas 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)
<b>Transacciones con propietarios de la Compañía</b>				
<b>Contribuciones</b>				
Capital adicional pagado	0	9,978,382	0	9,978,382
<b>Total de transacciones con los propietarios de la Compañía</b>	0	9,978,382	0	9,978,382
<b>Saldo al 30 de junio de 2016</b>	10,000	27,999,304	(21,199,018)	6,810,286
<b>Total de las utilidades integrales del período</b>				
Utilidad neta del período - 2017	0	0	664,156	664,156
Total de las utilidades integrales del período	0	0	664,156	664,156
<b>Saldo al 30 de junio de 2017</b>	10,000	27,999,304	(20,534,862)	7,474,442

Las notas de la página 11 a la 38 son parte integral de estos estados financieros.

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

**Estado de flujos de efectivo**

Por el período terminado el 30 de junio de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Junio 2017</u>	<u>Junio 2016</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta del período		664,156	(18,532,630)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		2,432,657	975,863
Pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar	12, 13, 14	127,311	0
Pérdida en el valor neto de realización del inventario de locales comerciales		0	16,101,140
Pérdida en venta de maquinaria, mobiliario y equipo, neto		8,021	0
Costos financieros, netos		6,556,039	1,599,075
Impuesto sobre la renta diferido		359,001	85,371
		<u>10,147,185</u>	<u>228,839</u>
Cambios en cuentas por cobrar - clientes		(1,459,314)	(2,563,340)
Cambios en cuentas por cobrar - otros		476,627	(144,281)
Cambios en Tesoro Nacional - ITBMS		561,768	(3,106,226)
Cambios en inventario de locales comerciales		22,513,608	(6,895,610)
Cambios en gastos pagados por adelantado		(164,348)	417
Cambios en otros activos		3,421	(3,421)
Cambios en anticipos recibidos de clientes		(5,649,820)	57,699
Cambios en cuentas por pagar proveedores		(1,322,885)	(1,803,233)
Cambios en cuentas por pagar partes relacionadas		(155,501)	154,662
Cambios en retención de ITBMS por pagar		(35,320)	51,630
Cambios en depósito en garantía recibidos de clientes		598,273	1,081,255
Cambios en retenciones a contratistas		(1,378,430)	350,238
Cambios en derecho de ingreso diferido		(245,029)	960,747
<b>Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación</b>		<u>23,890,235</u>	<u>(11,630,624)</u>
Intereses pagados		<u>(6,566,676)</u>	<u>(5,984,533)</u>
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación</b>		<u>17,323,559</u>	<u>(17,615,157)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Intereses recibidos		10,637	12,383
Construcción en proceso de propiedades de inversión	12	(5,623,839)	(39,638,389)
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	13	(689,245)	(891,605)
Adelantos a compra de equipo		195,591	(455,540)
Cambios en adelanto a proveedores		2,358,492	4,736,322
Activos Intangibles	14	(2,075)	(6,250)
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	7	(1,476,495)	(3,388,076)
Cambios en fondo de garantía		(1,880,754)	(500,083)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>(7,107,688)</u>	<u>(40,131,238)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos a préstamos bancarios		0	(77,564,388)
Producto de la emisión de bonos	16	7,252,476	129,188,055
Redención de bonos	16	(17,097,612)	0
Cambios en cuentas por pagar accionistas		(222,081)	0
Aumento neto en capital adicional pagado		0	3,217,867
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>(10,067,217)</u>	<u>54,841,534</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		148,654	(2,904,861)
Efectivo neto al inicio del año		1,464,462	4,369,323
<b>Efectivo neto al final del período</b>		<u>1,613,116</u>	<u>1,464,462</u>

Las notas de la página 11 a la 38 son parte integral de estos estados financieros.

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

**Notas a los estados financieros**

Al 30 de junio de 2017

(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 Altaplaya 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.

**(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:

La información sobre los supuestos e incertidumbre de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste por el año terminado el 30 de junio de 2017, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 13 – vida útil de la maquinaria, mobiliario y equipos

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

**Notas a los estados financieros**

(e) *Cambio en estimación contable*

La Compañía durante el año, ha efectuado una actualización en la asignación de la vida útil de la propiedad de inversión que mantiene al 30 de junio de 2017 (véase nota 12).

Un cambio en una estimación contable es un ajuste en el importe en libros de un activo o de un pasivo, o en el importe del consumo periódico de un activo que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento, así como de los beneficios futuros y esperados y de las obligaciones asociadas con los activos y pasivos correspondientes. Los cambios en las estimaciones contables son el resultado de nueva información o nuevos acontecimientos y, en consecuencia, no son corrección de errores. El efecto de un cambio en una estimación contable, se reconoce de forma prospectiva.

**(3) 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	14
g. Retenciones a contratistas	14
h. Títulos de deuda emitidos	14
i. Acciones comunes	14
j. Costos diferidos por bonos	14
k. Inventario de locales comerciales	14
l. Propiedades de inversión	14
m. Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	15
n. Activos intangibles	16
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. Información de segmento	19
u. Utilidad (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.

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

**Notas a los estados 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.
- 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 estos para el pago adelantado de arrendamiento o de cuota de mantenimiento.
-

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

**Notas a los estados financieros**

---

- (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.
- (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.
-

**Notas a los estados financieros**

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.

Tal y como se señala en el 2(e), durante el período 2017, la Compañía efectuó el análisis de la vida útil que se venía aplicando a estas propiedades, resultando un cambio en la misma de 30 a 50 años, y se mantiene el método de línea recta (ver Nota 12).

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>
Propiedad de inversión	50 años
<i>(m) Maquinaria, mobiliario y equipos, netos</i>	
<i>(i) Reconocimiento y medición</i>	
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.	
<i>(ii) Costos subsiguientes</i>	
Los desembolsos subsiguientes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desarrollo del proyecto fluyan hacia la Compañía.	
<i>(iv) Depreciación</i>	
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.	



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

**Notas a los estados financieros**

---

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

Vida útil

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.

**Costos posteriores**

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

*(i) 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:

Vida útil

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.

**Notas a los estados financieros**

---

(i) 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.

(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 cumplidos los siguientes requisitos:

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

**Notas a los estados financieros**

---

(iii) Cuota de mantenimiento

La cuota de mantenimiento es reconocida en el estado de resultados 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.

(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 resultados, 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.

**Notas a los estados financieros**

---

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.

**(t) Información de segmento**

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía.

La Compañía no presenta información de segmento, ya que su actividad está asociada únicamente con el arrendamiento de locales.

**(u) Utilidad (pérdida) neta por acción**

La utilidad (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.

**(4) Normas emitidas pero 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 enero de 2016 con oportunidad de aplicarlas anticipadamente. Sin embargo, la Compañía no ha aplicado las siguientes nuevas normas y modificaciones a las normas en la preparación de estos estados financieros.

- **Iniciativa de Revelación (Modificaciones a la NIC 7).** Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios surgidos de los flujos de efectivo como los cambios no relacionados con el efectivo. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

**Notas a los estados financieros**

---

- Reconocimientos de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Modificaciones a la NIC 12). Las modificaciones aclaran la contabilización de los activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida. La compañía no ha realizado una evaluación preliminar del posible impacto de las modificaciones sobre sus estados financieros
- IFRS 9 Instrumentos Financieros. En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.  
  
La NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. No se conoce y no puede estimarse de manera fiable el impacto real de la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros en 2018 porque dependerá de los instrumentos financieros que la Compañía mantenga y las condiciones económicas a esa fecha así como también de las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. La nueva norma requerirá que la Compañía revise sus procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y estos cambios aún no han finalizado. Sin embargo, la Compañía no ha realizado una evaluación preliminar del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 con base en sus posiciones al 30 de junio de 2017.
- NIIF 15 Ingresos de actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuánto y cuándo deben ser reconocidos. Esta norma reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.  
  
La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.
- NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.  
  
La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos –Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.  
  
La norma es efectiva para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias.

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

**Notas a los estados financieros**

La Compañía no espera aplicar estas normas de forma anticipada y, no se ha determinado el efecto de estas normas y sus modificaciones sobre los estados financieros.

**(5) Efectivo**

El efectivo se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	1,000	1,029
Cuentas corrientes	1,612,116	1,463,433
Total del efectivo	<u>1,613,116</u>	<u>1,464,462</u>

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

**(6) Cuentas por cobrar clientes**

Al 30 de junio de 2017, las cuentas por cobrar clientes presentan un saldo de B/.2,193,785 (2016: B/.2,297,785).

**(7) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
FEC Altaplaza, S. A. (i)	4,440,826	3,368,115
Asamblea de Prop. de la P.H. Altaplaza Mall (ii)	424,514	0
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>0</u>	<u>20,730</u>
	<u>4,865,340</u>	<u>3,388,845</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	<u>0</u>	<u>155,501</u>
<b>Cuentas por pagar accionistas</b>	<u>11,416,757</u>	<u>11,638,838</u>

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 servicios administrativos.
- iv. Honorarios profesionales de asesoría en la comercialización del centro comercial.
- v. Corresponde a la facturación y recobros de las cuotas de mantenimiento de los locales.

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

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

**Notas a los estados financieros**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Transacciones</b>		
<b>Ingresos por Arrendamiento:</b>		
FEC Altaplaza, S. A.	225,512	0
<b>Ingresos por Cuota de Mantenimiento:</b>		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>102,354</u>	<u>0</u>
	<u>327,866</u>	<u>0</u>
<b>Costo de Mantenimiento:</b>		
Asamblea de prop. de la P.H. Altaplaza Mall (v)	<u>2,951,399</u>	<u>0</u>
<b>Gastos de mercadeo, generales y administrativos:</b>		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	908,848	1,169,196
Retail Management Holding Ltd. (iv)	<u>566,288</u>	<u>580,490</u>
	<u>1,475,136</u>	<u>1,749,686</u>

**(8) Inventario de locales comerciales**

El Inventario de locales comerciales se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Locales</b>		
0-307	0	761,513
0-308	0	29,022,103
0-402	0	328,780
0-401	0	3,594,824
1-401	0	<u>4,907,528</u>
Total	0	<u>38,614,748</u>
Menos:		
Pérdida en valor neto de realización	0	<u>(16,101,140)</u>
	<u>0</u>	<u>22,513,608</u>

**(9) Adelantos a compras de equipos**

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyecto de decoración navideña	0	133,192
Equipos contadores de personal	0	59,455
Sistema de parqueo automatizado	355,539	355,539
Otros	<u>0</u>	<u>2,944</u>
	<u>355,539</u>	<u>551,130</u>

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

**Notas a los estados financieros**

**(10) Adelantos a proveedores**

Los adelantos a proveedores se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tecnología Acceso & Seguridad, S. A.	128,824	372,910
International Engineering Services & Co.	0	311,510
MACOPA, S. A.	0	253,082
Canalieto	0	230,084
Bonavel, S. A.	0	221,194
Illumitec, S. A.	1,917	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.	0	74,293
Telecom Internacional, S. A.	55,446	0
International Electrical Sales Corporation (IESCO)	27,947	0
Proyectos y Fluidos de Panamá, S. A.	44,000	0
Lucmir Internacional, S. A.	20,313	0
General Suppliers, S. A.	27,573	0
Soluciones de Seguridad Nacional, S. A.	17,826	0
Diego Alexandre Forero Romero	13,568	0
Otros	<u>111,819</u>	<u>969,520</u>
Total	<u>449,233</u>	<u>2,807,725</u>

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

**(11) Tesoro Nacional ITBMS**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tesoro Nacional ITMBS – corriente	470,760	630,500
Tesoro Nacional ITMBS – no corriente	<u>5,115,622</u>	<u>5,517,650</u>
	<u>5,586,382</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).



**Notas a los estados financieros**

**(12) 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 Centro Comercia está ubicado en Vía Centenario, Cerro Patacón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Cuenta con 138 locales, 47 kioscos, 41 bodegas, con una superficie total de 50,697 metros cuadrados.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 30 de junio de 2017 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 por arrendamiento desde su apertura el 17 de marzo de 2016. Al 30 de junio de 2017 dicho ingreso asciende a B/.13,213,502 (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.

<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, los periodos de desocupación, la tasa de ocupación, Los costos de incentivo de arrendamiento como periodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2017 y 2016: 5% anual en los cánones de arrendamiento para otros locales).</li><li>• Periodos de desocupación (5% estimado del ingreso bruto).</li><li>• Tasa de ocupación (2017 y 2016: 95% de promedio).</li><li>• Tasas de descuento ajustadas (2017 y 2016: 7% en promedio de riesgo ponderado).</li></ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).</li><li>• Los periodos de desocupación fueran más cortos (más largos).</li><li>• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).</li><li>• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).</li></ul>

**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>30 de junio 2017</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	107,437,774	5,400,673	0	112,838,447
Mobiliario	295,529	223,167	0	518,696
<b>Totales</b>	<u>121,405,092</u>	<u>5,623,839</u>	<u>0</u>	<u>127,028,932</u>
<u>Depreciación</u>				
Edificaciones	895,315	2,194,779	0	3,090,094
Mobiliario	13,122	72,762	0	85,884
<b>Totales</b>	<u>908,437</u>	<u>2,267,541</u>	<u>0</u>	<u>3,175,978</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>120,496,655</u>			<u>123,852,954</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
<b>Totales</b>	<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
<b>Totales</b>	<u>0</u>	<u>908,437</u>	<u>0</u>	<u>908,437</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>81,766,703</u>			<u>120,496,655</u>

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

Se contrató a una empresa externa para realizar el análisis de la vida útil. El estudio está sustentado en la evaluación de los criterios de obsolescencia funcional, económica, las condiciones operativas al igual que las condiciones de las instalaciones, las cuales se encuentran en constante seguimiento en materia de inversiones, mantenimiento, políticas de seguridad y de medio ambiente.

Derivado de este análisis, a partir del 1 de julio de 2016, se realizó el cambio de la vida útil de la Propiedad de Inversión de 30 a 50 años, tomando como base para realizar el cálculo de la depreciación el saldo al 30 de junio de 2016.

El efecto de estos cambios en el gasto por depreciación real y esperado, que fue incluido en los costos por arrendamientos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2018 - 2036</u>	<u>Años</u> <u>Posteriores</u>
Aumento (disminución) del gasto de depreciación	(1,524,991)	(1,439,700)	2,141,556

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

**Notas a los estados financieros**

**(13) Maquinaria, mobiliario y equipos**

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

	<u>2017</u>			<u>Saldo al 30 de junio de 2017</u>
	<u>Saldo al 30 de junio de 2016</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
		<u>2017</u>		
<u>Costo</u>				
Maquinaria y equipos	702,052	516,606	38,500	1,180,158
Equipo de cómputo y oficina	66,170	28,035	0	94,205
Mobiliario y enseres	163,236	56,849	0	220,085
Equipo de comunicación	89,929	87,755	0	177,684
<b>Totales</b>	<u>1,021,387</u>	<u>689,245</u>	<u>38,500</u>	<u>1,672,132</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	91,104	94,336	30,479	154,961
Equipo de cómputo y oficina	20,930	21,559	0	42,489
Mobiliario y enseres	5,787	22,898	0	28,685
Equipo de comunicación	3,882	20,063	0	23,945
<b>Totales</b>	<u>121,703</u>	<u>158,856</u>	<u>30,479</u>	<u>250,080</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>899,684</u>			<u>1,422,052</u>
		<u>2016</u>		
				<u>Saldo al 30 de junio de 2016</u>
<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	86,790	0	89,929
<b>Totales</b>	<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
<b>Totales</b>	<u>59,965</u>	<u>61,738</u>	<u>0</u>	<u>121,703</u>
<b>Valor neto en libros</b>	<u>69,817</u>			<u>899,684</u>

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

Notas a los estados financieros

**(14) Activos intangibles**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2016</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2017</u>
<u>Costo</u>				
Software	2,075	0	37,128	39,203
Totales	<u>2,075</u>	<u>0</u>	<u>37,128</u>	<u>39,203</u>
<u>Amortización</u>				
Software	6,260	0	21,324	27,584
Totales	<u>6,260</u>	<u>0</u>	<u>21,324</u>	<u>27,584</u>
Valor neto en libros			<u>15,804</u>	<u>11,619</u>
<u>Costo</u>				
Software	6,250	0	30,878	37,128
Totales	<u>6,250</u>	<u>0</u>	<u>30,878</u>	<u>37,128</u>
<u>Amortización</u>				
Software	5,708	0	15,616	21,324
Totales	<u>5,708</u>	<u>0</u>	<u>15,616</u>	<u>21,324</u>
Valor neto en libros			<u>15,262</u>	<u>15,804</u>

**(15) Retención de ITBMS**

Al 30 de junio de 2017, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.16,310 (2016: B/.51,630).

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.

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

**Notas a los estados financieros**

**(16) Bonos por pagar**

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Retail Centenario, S. A.</b>		
Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos en una serie:		
<b>Serie A:</b> 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.	112,090,444	130,000,000
<b>Serie B:</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
<b>Serie C:</b> Los bonos de la serie C los cuales se emitieron el 22 de febrero de 2017, devengan una tasa fija de 6.25% de interés anual del año 1 al 5. Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta.	2,000,000	0
<b>Serie D:</b> Los bonos de la serie D los cuales se emitieron el 5 de abril de 2017, devengan una tasa fija de 6.25% de interés anual del año 1 al 5. Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta.	2,000,000	0
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(747,524)</u>	<u>(811,945)</u>
Porción corriente	119,342,920	129,188,055
Porción no corriente	4,089,630	0
	<u>115,253,290</u>	<u>129,188,055</u>

Durante el período se realizaron redenciones por B/.17,909,556 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.

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

**Notas a los estados financieros**

---

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.
- 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.

**(17) Fondos de garantía**

Los fondos de garantía al 30 de junio de 2017 ascienden a B/.2,380,837 (2016: B/.500,083). Corresponden a una cuenta de concentración y una cuenta de reserva, la cuales utilizada para depositar la cesión de los flujos provenientes de los contratos de arrendamientos y cualesquiera otros fondos que el Fideicomitente aporte al Fideicomiso, los cuales serán utilizados para el pago del Capital y los intereses de las distintas series de bonos según sea el caso.

**(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 30 de junio del 2017, las retenciones ascendieron a B/.322,658 (2016: B/.1,701,088).

**(19) Anticipos recibidos de clientes**

Los anticipos recibidos de clientes al 30 de junio de 2017 ascienden a B/.755,992 (2016: B/.6,405,812). Los mismos corresponden a abonos realizados de los clientes por rentas mensuales de los locales y cuotas de mantenimiento.

**(20) Depósitos de garantía recibidos de clientes**

Los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron al 30 de junio de 2017 a B/.2,762,175 (2016: B/.2,163,902). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

---

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

**Notas a los estados financieros**

**(21) Otros ingresos**

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reconocimiento de depósito en garantía	141,510	0
Alquiler de plaza y exhibiciones	138,155	3,339
Publicidad digital	93,765	0
Concesión de telefonía y data	45,467	0
Valet parking	42,000	7,000
Revisión de planos	6,017	38,500
Otros	<u>124,926</u>	<u>189,435</u>
<b>Total</b>	<u><u>591,840</u></u>	<u><u>238,274</u></u>

**(22) Costo de Mantenimiento**

Un detalle de los costos de mantenimiento se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mantenimiento y aseo	1,501,005	656,412
Seguridad	741,620	543,084
Electricidad	1,049,458	218,729
Servicios de administración	1,253,921	0
Basura	141,931	110,151
Construcción	0	55,933
Agua	108,836	0
Jardinería	94,823	27,228
Servicios	0	10,070
Fumigación	14,840	5,830
Revisión de planos	0	5,469
Transporte	58,196	4,000
Internet y telefonía	27,917	1,088
Otros	<u>30,243</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u><u>5,022,790</u></u>	<u><u>1,637,994</u></u>

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

**Notas a los estados financieros**

**(23) Gastos de mercadeo, generales y administrativos**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gastos de mercadeo:</b>		
Artículos de mercadeo	15,000	23,721
Medios publicitarios	338,972	716,605
Eventos	585,035	282,289
Redes sociales	14,086	46,425
Subtotal	<u>953,093</u>	<u>1,069,040</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>		
Honorarios profesionales	1,562,287	1,956,880
Seguros	71,295	215,016
Gastos legales	20,353	127,786
Impuestos	1,400,492	89,050
Comisiones pagadas	26,875	66,875
Otros gastos	227,525	55,718
Electricidad	0	31,299
Atención a clientes	2,491	16,701
Reparaciones y mantenimiento	2,003	9,248
Útiles de oficina	7,531	8,605
Cargos bancarios	3,369	5,617
Cuotas y suscripciones	17,095	2,089
Gasto de viaje	0	627
Pérdida en valor neto de realización de locales comerciales	0	16,101,140
Subtotal	<u>3,341,316</u>	<u>18,689,024</u>
<b>Total</b>	<u>4,294,409</u>	<u>19,758,064</u>

**(24) 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 2017, 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.



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

**Notas a los estados financieros**

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 Alterno 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 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 31 de diciembre, 31 de marzo y 30 de junio. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2012, serán aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

**Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos gravables	27,933,408	5,527,294
Renta neta gravable (4.67%)	1,304,490	258,124
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2016: igual)	326,122	64,531
Ingresos no gravables	<u>(124,395)</u>	<u>0</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>201,727</u>	<u>64,531</u>

**Método tradicional**

Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta	<u>1,023,157</u>	<u>(18,447,259)</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%	255,789	0
<u>Efecto Impositivo de:</u>		
Ingresos exentos	(2,659)	0
Ingresos no gravables	(459,407)	0
Gastos no deducibles	<u>48,681</u>	<u>0</u>
Sub total	<u>(413,386)</u>	<u>0</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	<u>0</u>	<u>0</u>

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

**Notas a los estados financieros**

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 2017 según el método tradicional.

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a los ingresos por arrendamientos diferidos. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los pasivos no corrientes en el estado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Diferencias temporales</u>
	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto diferido pasivo</u>		
Ingresos por arrendamientos	1,436,002	341,484
	<u>359,001</u>	<u>85,371</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	85,371	0
Diferencias temporales	<u>359,001</u>	<u>85,371</u>
<b>Impuesto diferido al final del año</b>	<u>444,372</u>	<u>85,371</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de junio de 2017 se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	<u>1,023,157</u>	<u>(18,447,259)</u>
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	255,789	0
Gastos no deducibles	48,681	0
Ingresos no gravables	(183,763)	0
Otras partidas	(34,692)	0
Cambios por diferencias temporales	275,644	85,371
Ingresos exentos	<u>(10,636)</u>	<u>0</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	<u>359,001</u>	<u>85,371</u>
	25%	
	4.8%	
	(18%)	
	(3.4%)	
	26.9%	
	<u>(0.3%)</u>	
	<u>35%</u>	

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

**Notas a los estados financieros**

**(25) 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 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 está en proceso de cumplimiento 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.

**(26) 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:

	<b>2017</b>	<b>Valor en libros</b>		
		<b>Partidas por cobrar</b>	<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>Valor razonable</b>
			<b>Total</b>	<b>Nivel 2</b>
				<b>Nivel 3</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>				
Efectivo		1,613,116		1,613,116
Cuentas por cobrar		2,193,785		2,193,785
Cuentas por cobrar relacionadas		4,865,340		4,865,340
Cuentas por cobrar, otras		9,345		9,345
Fondos de garantía		2,380,837		2,380,837
Adelantos a compras de equipos		355,539		355,539
Adelantos a proveedores		449,233		449,233
		<u>11,867,195</u>		<u>11,867,195</u>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>				
Cuentas por pagar			389,287	389,287
Cuentas por pagar accionistas			11,416,757	11,416,757
Retenciones a contratistas			322,658	322,658
Anticipos recibidos de clientes			755,992	755,992
Bonos por pagar			119,342,920	119,342,920
Depósito de garantía recibidos de clientes			<u>2,762,175</u>	<u>2,762,175</u>
			<u>134,989,789</u>	<u>134,989,789</u>

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

**Notas a los estados financieros**

	2016		Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Valor en libros Otros pasivos financieros	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>				
Efectivo	1,464,462			1,464,462
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
Fondos de garantía	500,083			500,083
Adelantos a compras de equipos	551,130			551,130
Adelantos a proveedores	<u>2,807,725</u>			<u>2,807,725</u>
	<u>11,496,002</u>			<u>11,496,002</u>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>				
Cuentas por pagar	1,712,172			1,712,172
Cuentas por pagar partes relacionadas	155,501			155,501
Cuentas por pagar accionistas	11,638,838			11,638,838
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
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,163,902</u>			<u>2,163,902</u>
				<u>152,965,368</u>

**(27) 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).

**Notas a los estados financieros**

---

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.

**(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.

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

**Notas a los estados financieros**

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.

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

	2017		2016			
	<u>2017</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>2016</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Corriente	602,677	(11,705)	590,972	1,314,429	0	1,314,429
Entre 30 y 60 días	298,112	(11,994)	286,118	390,549	0	390,549
Entre 60 y 90 días	204,939	(11,941)	192,998	592,049	0	592,049
Más de 90 días	1,215,368	(91,671)	1,123,697	758	0	758
	<u>2,321,096</u>	<u>(127,311)</u>	<u>2,193,785</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:

	2017			
	<u>Flujos Contractuales</u>	<u>Valor Registrado</u>	<u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Cuentas por pagar proveedores	389,287	389,287	389,287	0
Cuentas por pagar accionistas	11,416,757	11,416,757	11,416,757	0
Retenciones a contratistas	322,658	322,658	322,658	0
Anticipos recibidos de clientes	755,992	755,992	755,992	0
Retención de ITBMS por pagar	16,310	16,310	16,310	0
Bonos por pagar	165,308,201	119,342,920	4,089,630	115,253,290
Depósito de garantía recibidos de clientes	2,762,175	2,762,175	2,762,175	0

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

**Notas a los estados financieros**

	<b>2016</b>		
	<b>Flujos Contractuales</b>	<b>Valor Registrado</b>	<b>Menos de 12 meses Más de 12 meses</b>
Cuentas por pagar proveedores	<u>1,712,172</u>	<u>1,712,172</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>155,501</u>	<u>155,501</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>11,638,838</u>	<u>11,638,838</u>	<u>0</u>
Retenciones a contratistas	<u>1,701,088</u>	<u>1,701,088</u>	<u>0</u>
Anticipos recibidos de clientes	<u>6,405,812</u>	<u>6,405,812</u>	<u>0</u>
Retención de ITBMS por pagar	<u>51,360</u>	<u>51,360</u>	<u>0</u>
Bonos por pagar	<u>187,515,886</u>	<u>129,188,055</u>	<u>129,188,055</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,163,902</u>	<u>2,163,902</u>	<u>0</u>

**(28) Utilidad (pérdida) por acción**

El cálculo de la utilidad (pérdida) por acción está basado en la pérdida neta correspondiente a los accionistas de B/.664,156 (2016: B/.18,532,630) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 100, calculado como sigue:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad (pérdida) neta	664,156	(18,532,630)
Acciones en circulación	100	100
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>6,642</u>	<u>(185,326)</u>

**(29) Compromisos**

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial ascienden a B/.472,880 (2016: B/.2,562,460).