

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

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre 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: gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

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

(USD \$)	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-17	30-sep-16
LIQUIDEZ					
Activo Circulante	8,947,387	9,742,740	9,690,849	14,976,752	32,674,241
Pasivo Circulante	17,163,958	17,295,688	14,286,367	19,161,744	20,923,981
Razón Corriente	0.52	0.56	0.68	0.78	1.56

Los activos corrientes del Emisor del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 disminuyeron por US\$0.8 miles, de US\$9.7 millones al 30 de junio de 2017 a US\$8.9 millones al 30 de septiembre de 2017, debido principalmente a la disminución en el efectivo por US\$1.4 millones, el incremento en las cuentas por cobrar Compañías relacionadas por US\$0.3 miles, el incremento en Tesoro Nacional ITBMS porción corriente por US\$0.8 miles.

Los activos no corrientes del Emisor del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 disminuyeron por US\$0.01 miles, debido principalmente al incremento en los adelantos a proveedores por US\$0.1 miles, la disminución en las propiedades de inversión por US\$0.3 miles, la disminución en la maquinaria, mobiliario y equipos, netos por US\$0.01 miles, la disminución en los activos intangibles por US\$0.01, la disminución en tesoro nacional ITBMS porción no corriente por US\$0.6 miles, el incremento en los alquileres por cobrar a futuro por US\$0.2 miles y el incremento en los fondos de garantía por US\$0.5 miles.

Los pasivos corrientes del Emisor aumentaron del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 en US\$0.2 miles producto del incremento en los Bonos por pagar por US\$1.5 millones, la disminución en las cuentas por pagar proveedores por US\$0.1 miles, el incremento en las cuentas por pagar relacionadas por US\$0.1 miles, la disminución en las cuentas por pagar accionistas por US\$1.4 millones, la disminución en las retenciones a contratistas por US\$0.02 miles, el incremento en los anticipos recibidos de clientes por US\$0.05 miles, la disminución en la retención de ITBMS por pagar por US\$0.01 miles, el incremento en el derecho de ingreso diferido por US\$0.1 miles.

Durante el mismo período los pasivos no corrientes disminuyeron en US\$1.3 millones producto de la disminución en los bonos por pagar por US\$1.4 millones, la disminución en el derecho de ingreso diferido por US\$0.1 miles, el incremento en los depósitos de garantías recibidos de clientes por US\$0.1 miles, el incremento en el impuesto sobre la renta diferido por US\$0.1 miles.

B. Recursos de Capital

(USD \$)	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-17	30-sep-16
Pasivos	136.1	137.2	136.4	143.7	158.9
Patrimonio	7.8	7.5	5.8	5.7	6.0
Total de Recursos de Capital	143.9	144.7	142.2	149.5	164.9
Apalancamiento (Pasivos/Patrimonio)	17.4	18.3	23.5	25.2	26.5

El patrimonio total del Emisor aumentó de US\$7.5 millones al 30 de junio de 2017 a US\$7.8 millones al 30 de septiembre de 2017 producto de la utilidad neta de los tres meses transcurridos.

Por otro lado, los pasivos totales del Emisor disminuyeron del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017 en US\$1.1 millones, por la disminución en las cuentas por pagar accionistas por US\$1.3 millones, el incremento en los depósitos en garantía recibidos de clientes por US\$0.1 miles, el incremento en las partes relacionadas por pagar US\$0.1 miles.

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

(USD \$)	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-17	30-sep-16
Bonos corporativos	119.4	119.3	117.3	119.6	133.2
Deuda Financiera	119.4	119.3	117.3	119.6	133.2
Menos: Efectivo disponible	-0.3	-1.6	-2.3	-2.2	-2.9
Deuda Financiera Neta	119.1	117.7	115.0	117.4	130.3

Al cierre del trimestre terminado 30 de septiembre de 2017, el Emisor aumentó por US\$0.03 miles su Deuda Financiera Neta vs junio 2017.

C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	Trimestre Terminado 30-sep-17	Trimestre Terminado 30-sep-16	%
Ingresos totales	4.3	4.1	5%
Costos y gastos administrativos	1.6	2.2	-27%
EBITDA (US\$)	2.7	1.9	42%
EBITDA (%)	63%	46%	
Menos:			
Costos de financiamiento	1.6	1.7	-6%
Depreciaciones y amortizaciones	0.7	0.9	-22%
Utilidad antes de ISR	0.4	-0.7	-157%
Menos: ISR	0.1	0.1	100%
Utilidad Neta del trimestre	0.3	-0.8	-138%

Durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, el Emisor incremento sus ingresos en US\$0.2 miles versus el mismo período del año anterior (incremento interanual de 5%), producto de rentas y mantenimientos de nuevos locales abiertos posterior al 30 de septiembre de 2016.

Por otro lado, durante el mismo trimestre los costos y gastos administrativos disminuyeron US\$0.6 miles sin embargo la ganancia antes de intereses, depreciaciones/amortizaciones, e impuestos (“EBITDA” por sus siglas en inglés) aumentó en US\$0.8 miles (incremento interanual de 42%) en comparación con el mismo período del año anterior.

En términos absolutos (US\$) el costo de financiamiento del Emisor disminuyó US\$0.1 miles, producto que antes de la apertura del Centro Comercial (marzo 2016) se capitalizaban los costos financieros con la obra. El gasto de depreciación y amortizaciones presenta una disminución de US\$0.2 miles durante el mismo período debido al cambio de 30 a 50 años en la vida útil de la propiedad de inversión. Debido a la disminución en los costos y gastos administrativos, la utilidad antes de impuestos sobre la renta del Emisor para este trimestre en comparación con el mismo trimestre del año anterior aumentó en US\$0.7 miles (aumento anual de -157%) mientras que su utilidad neta aumentó en US\$0.5 miles (aumento interanual de -138%).

D. Análisis de perspectivas

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

En el informe, publicado como resultado de una misión a Panamá que formó parte de las revisiones regulares que hace el organismo internacional a los países miembros, se proyecta un crecimiento de

alrededor de 6% para 2016 y una inflación controlada lo que permitirá que el poder adquisitivo de la población panameña se mantenga estable y por tanto sus niveles de consumo y compras al detal.

En el análisis de La Dirección de Análisis Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas, basada en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo con fechas a marzo 2017, indican que el comercio al por mayor y al por menor es el de mayor crecimiento para igual período 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 Altaplaza Mall, representan la mejor opción de compra para el cliente en general ya que en un solo sitio se concentran tiendas de ropa, restaurantes, pagos de servicios, entretenimiento, entre otros. Aunque nuestra mayor competencia, en cuanto a otros centros comerciales, se mantiene entre: Multiplaza Pacific Mall, Albrook Mall, Metromall, Multicentro, consideramos que Altaplaza Mall ofrece ventajas competitivas contra estos, las cuales incluyen, pero no se limitan a: (i) estacionamientos en diferentes plantas, (ii) entretenimiento diversificado, (iii) proximidad a un área residencial con una alta densidad poblacional que ha incrementado en los últimos 4 años. En adición a lo anterior, no todos estos centros comerciales compiten en nuestro nicho de mercado.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO (Información en US\$)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Ingresos Totales	4,260,333	19,441,692	12,805,465	9,186,129	4,142,355
Costos y Gastos	(3,288,072)	(16,344,880)	(10,929,061)	(8,365,098)	(4,044,304)
Depreciación y Amortización	(653,116)	(2,432,656)	(2,932,797)	(1,918,179)	(937,418)
Utilidad o Pérdida Neta	319,145	664,156	(1,056,393)	(1,097,148)	(839,367)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	3,191	6,642	(10,564)	(10,971)	(8,394)

BALANCE GENERAL	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Activos Corrientes	8,947,387	9,742,740	9,690,849	14,976,752	32,674,241
Activos no Corrientes	134,927,024	134,942,406	132,489,470	134,500,479	132,187,755
	143,874,411	144,685,146	142,180,319	149,477,231	164,861,996
Pasivos Corrientes	17,533,035	17,295,688	14,286,367	19,161,744	20,923,981
Pasivos no Corrientes	118,547,789	119,915,016	122,140,059	124,602,349	137,941,339
	136,080,824	137,210,704	136,426,426	143,764,093	158,865,320
Capital Pagado y Pagado en Exceso	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304
Déficit Acumulado	(20,215,717)	(20,534,862)	(22,255,411)	(22,296,166)	(22,012,628)
Total de Patrimonio	7,793,587	7,474,442	5,753,893	5,713,138	5,996,676

RAZONES FINANCIERAS:	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17	31-dic-16	30-sep-16
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.51	1.06	0.68	0.78	1.56
Pasivos Totales/Patrimonio Total	17.46	18.36	23.71	25.16	26.49
Pasivos Totales/Activos Totales	0.95	0.95	0.96	0.96	0.96
Activos Totales/Pasivo Total	1.06	1.06	1.12	1.04	1.04

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IV PARTE DIVULGACION

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

FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

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

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

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



Panamá, 16 de octubre de 2017

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,
Calle 50
Ciudad

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

REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO - RETAIL CENTENARIO, S.A.

Estimados señores:

Por este medio, **The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S.A., por un valor nominal total de hasta USD230,000,000.00, registrado según Resolución SMV No. 170-16 de 23 de marzo de 2016, CERTIFICA la siguiente información, al 30 de septiembre de 2017:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD120,090,444.03
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - i. Activos financieros por la suma de USD2,877,422.67, conformados por lo siguiente:
 - Saldo en la Cuenta de Concentración: USD41,419.18
 - Saldo en la Cuenta de Reserva: USD2,836,003.49
 - ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitado son:
 - Primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, hasta por la suma de USD150,000,000.00, sobre la finca 353677, inscrita en el Documento Redi 2019285 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público.
 - El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al emisor por el asegurador de la(s) Finca(s) Hipotecada(s) o en virtud de expropiación, en virtud del endoso de las pólizas de seguro que el Fideicomitente realizará a favor del Fiduciario, incluyendo el endoso de pólizas de seguro de incendio, ésta última la cual cubrirá al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la Emisión y de

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located at the bottom right of the page.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 6

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel. (507) 282-7900

Fax. (507) 282-7901



las mejoras construidas sobre la finca 353677, con sub-límites contra los riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica.

- Los dineros que reciba el Fiduciario, derivados de la cesión de pagos mensuales, en concepto de cánones de arrendamiento que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en Alta Plaza Mall.

(c) Los bienes y/o derechos anteriormente descritos, garantizan las siguientes series:

Serie	Monto en Circulación
A	USD112,090,444.03
B	4,000,000.00
C	2,000,000.00
D	2,000,000.00
	USD120,090,444.03

(d) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.

(e) La cobertura histórica de los últimos tres trimestres, se detalla a continuación:

	Al 31/03/2017	Al 30/06/2017	Al 30/09/2017
Valor del Avalúo de la Finca Hipotecada	USD260,000,000.00	USD260,000,000.00	USD260,000,000.00
Saldo Insoluto de los bonos en circulación	USD118,090,444.03	USD120,090,444.03	USD120,090,444.03
Cobertura	220%	217%	217%

(f) El Prospecto informativo de la emisión, indica que la cobertura de garantía corresponde al 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación, sobre el valor del avalúo de la finca hipotecada a favor del fideicomiso. Por otra parte, el ratio que resulta de dividir el total del patrimonio administrado entre el monto en circulación de los bonos es de 1.27. A continuación se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:

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

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



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

Activos	Monto
Cuentas bancarias	USD 2,877,422.67
Hipoteca sobre la finca No. 353677	150,000,000.00
Patrimonio del fideicomiso	USD152,877,422.67
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD120,090,444.03
Ratio	1.27

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de octubre de 2017.

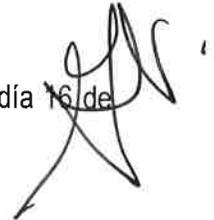
THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A., actuando como Fiduciario



Christy López
CL/ec



Alejandro De Ycaza



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

Estados Financieros

30 de septiembre de 2017

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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



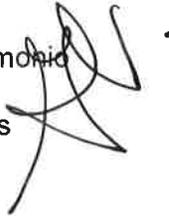


RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

**Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2017**

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



Informe de Compilación

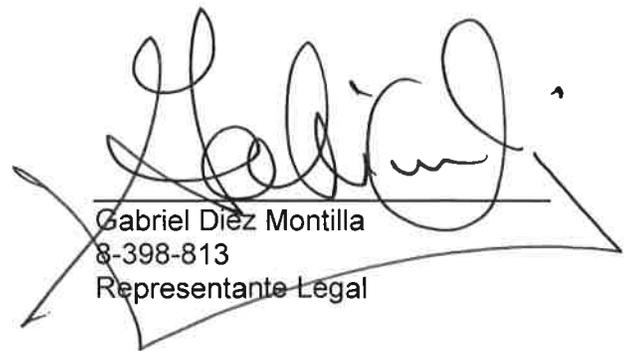
Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Retail Centenario, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado de situación financiera de Retail Centenario, S. A. al 30 de junio de 2017 y el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de junio de 2017.

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



Leysis Pravia
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.2594



Gabriel Díez Montilla
8-398-813
Representante Legal

29 de noviembre de 2017
Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera

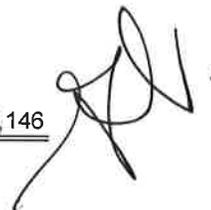
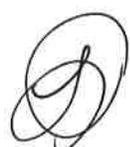
Al 30 de septiembre de 2017

(Cifras en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 2017</u>	<u>Junio 2017</u>
Activos corrientes			
Efectivo	5	259,529	1,613,116
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6, 26	2,113,267	2,193,785
Compañías relacionadas	7	5,120,857	4,865,340
Otros		<u>46,701</u>	<u>9,345</u>
Total de cuentas por cobrar		<u>7,280,825</u>	<u>7,068,470</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente		443,550	376,935
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	10	811,035	470,760
Fondos de garantía	16	41,419	46,002
Gastos pagados por adelantado		<u>111,029</u>	<u>167,457</u>
Total de activos corrientes		<u>8,947,387</u>	<u>9,742,740</u>
Activos no corrientes			
Adelantos a compras de equipos	8	355,539	355,539
Adelantos a proveedores	9	592,272	449,233
Propiedades de inversión	11, 21	123,546,023	123,852,954
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	12	1,409,708	1,422,052
Activos intangibles, neto	13	10,475	11,619
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	10	4,553,292	5,115,622
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente		1,623,712	1,400,552
Fondos de garantía	16	2,836,003	2,334,835
Total de activos no corrientes		<u>134,927,024</u>	<u>134,942,406</u>
Total de activos		<u>143,874,411</u>	<u>144,685,146</u>

Las notas de la página 8 a la 35 son parte integral de estos estados financieros.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 2017</u>	<u>Junio 2017</u>
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	15	5,546,661	4,089,630
Cuentas por pagar:			
Proveedores		330,181	389,287
Partes relacionadas		119,987	0
Accionistas	7	10,053,464	11,416,757
Total cuentas por pagar		<u>10,503,632</u>	<u>11,806,044</u>
Retenciones a contratistas	17	294,298	322,658
Anticipos recibidos de clientes	18	810,379	755,992
Retención de ITBMS por pagar	14	8,959	16,310
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		369,106	305,054
Total de pasivos corrientes		<u>17,533,035</u>	<u>17,295,688</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	15	113,822,869	115,253,290
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		1,360,771	1,455,179
Depósitos de garantía recibidos de clientes	19	2,847,333	2,762,175
Impuesto sobre la renta diferido		516,816	444,372
Total de pasivos no corrientes		<u>118,547,789</u>	<u>119,915,016</u>
Total de pasivos		<u>136,080,824</u>	<u>137,210,704</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; autorizadas 100, emitidas y en circulación 100		10,000	10,000
Capital adicional pagado		27,999,304	27,999,304
Déficit acumulado		-20,215,717	-20,534,862
Total del patrimonio		<u>7,793,587</u>	<u>7,474,442</u>
Compromisos	28		
Total de pasivos y patrimonio		<u>143,874,411</u> 0	<u>144,685,146</u>

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

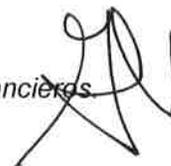
Estado de resultados

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 2017</u>	<u>Septiembre 2016</u>
Operaciones continuas			
Ingresos por arrendamientos		3,135,849	3,106,405
Cuotas de mantenimiento		980,062	908,331
Total de ingresos		<u>4,115,911</u>	<u>4,014,736</u>
Otros ingresos	20	142,139	125,906
Costo por arrendamientos		-855,967	-996,714
Costo por mantenimiento	21	-301,250	0
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	22	-441,479	-1,216,007
Depreciación y amortización	12, 13	-653,116	-937,418
Resultados de las actividades de operación		<u>-2,109,673</u>	<u>-3,024,233</u>
Ingresos financieros		2,283	1,713
Costos financieros		-1,586,187	-1,708,333
Amortización de costos por emisión de bonos		-30,745	-25,757
Costos financieros, netos		<u>-1,614,649</u>	<u>-1,732,377</u>
Utilidad (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta sobre la renta		391,589	-741,874
Impuesto sobre la renta diferido		72,444	97,493
Utilidad (pérdida) neta del período		<u>319,145</u>	<u>-839,367</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción	27	<u>3,191</u>	<u>-8,394</u>

Las notas de la página 8 a la 35 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 septiembre de 2017

(Cifras en balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total del patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2016	10,000	27,999,304	-21,199,018	6,810,286
Total de las utilidades integrales del periodo				
Utilidad neta al 30 de junio de 2017	0	0	664,156	664,156
Total de las utilidades integrales del periodo	0	0	664,156	664,156
Transacciones con propietarios de la Compañía				
Contribuciones				
Capital adicional pagado	0	0	0	0
Total de transacciones con los propietarios de la Compañía	0	0	0	0
Saldo al 30 de junio de 2017	10,000	27,999,304	-20,534,862	7,474,442
Total de las utilidades integrales del periodo				
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2017	0	0	319,145	319,145
Total de las utilidades integrales del periodo	0	0	319,145	319,145
Saldo al 30 de septiembre de 2017	10,000	27,999,304	-20,215,717	7,793,587

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 2017</u>	<u>Septiembre 2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta del período		319,145	-839,367
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11, 12, 13	653,116	937,418
Costos financieros, netos		1,586,187	1,708,333
Impuesto sobre la renta diferido		72,444	97,493
		<u>2,630,892</u>	<u>1,903,877</u>
Cambios en cuentas por cobrar - clientes		-209,257	315,788
Cambios en cuentas por cobrar - otros		-37,356	-24,516
Cambios en Tesoro Nacional - ITBMS		222,055	81,746
Cambios en gastos pagados por adelantado		56,428	1,531
Cambios en otros activos		0	-174,762
Cambios en anticipos recibidos de clientes		54,387	74,490
Cambios en cuentas por pagar proveedores		-59,106	-355,152
Cambios en cuentas por pagar compañías relacionadas		119,987	-155,501
Cambios en retención de ITBMS por pagar		-7,351	-24,373
Cambios en depósito en garantía recibidos de clientes		85,158	444,952
Cambios en retenciones a contratistas		-28,360	-30,523
Cambios en derecho de ingreso diferido		-30,356	-42,446
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>2,797,121</u>	<u>2,015,111</u>
Intereses pagados		-1,586,187	-1,708,333
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,210,934</u>	<u>306,778</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Construcción en proceso de propiedades de inversión	11	-288,897	-1,653,193
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	12	-43,371	-912,466
Adelantos a compra de equipo		0	-1,180
Cambios en adelanto a proveedores		-143,039	369,910
Activos Intangibles	13	-429	-1,288
Cambios en cuentas por cobrar compañías relacionadas	7	-255,517	-976,711
Cambios en fondo de garantía		-496,585	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-1,227,838</u>	<u>-3,174,928</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos	15	-1,430,421	4,024,507
Cambios en cuentas por pagar accionistas		93,738	-250,001
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>-1,336,683</u>	<u>3,774,506</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		-1,353,587	906,356
Efectivo neto al inicio del año		1,613,116	1,964,545
Efectivo neto al final del período		<u>259,529</u>	<u>2,870,901</u>

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre 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 Altaplaza Mall ubicado en la vía Centenario, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Dicho proyecto cuenta con 152 locales, 47 kioscos y 18 bodegas con una superficie de aproximadamente 66,070 metros cuadrados. La Compañía inició la apertura del centro comercial el 17 de marzo de 2016.

(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

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.

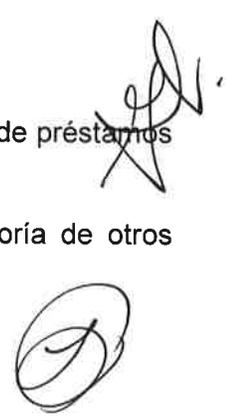
A continuación se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a. Instrumentos financieros	10
b. Efectivo	11
c. Cuentas por cobrar	11
d. Cuentas por pagar	11
e. Anticipos recibidos de clientes	11
f. Depósitos de garantía recibidos de clientes	12
g. Retenciones a contratistas	12
h. Títulos de deuda emitidos	12
i. Acciones comunes	12
j. Costos diferidos por bonos	12
k. Propiedades de inversión	12
l. Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	13
m. Activos intangibles	14
n. Deterioro de activos	14
o. Reconocimiento de ingresos	15
p. Otros ingresos	16
q. Ingresos y costos de financiamiento	16
r. Impuesto sobre la renta	17
s. Información de segmento	17
t. Utilidad (pérdida) neta por acción	17

(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.



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.

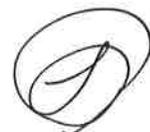
Notas a los estados financieros

- (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) *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.



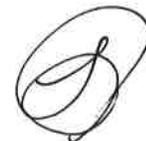
Notas a los estados financieros

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



Notas a los estados financieros

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

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

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

(m) *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:

	<u>Vida útil</u>
Software	3 años

(n) *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.

(o) *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



Notas a los estados financieros

- Inscripción de la escritura legal en el Registro Público de Panamá

(iii) Cuota de mantenimiento

La cuota de mantenimiento es reconocida en el estado de 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.

(p) *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.

(q) *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.

(r) *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 las 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.

(s) *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.

(t) *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 períodos 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 períodos 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 períodos 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.

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:

	30 de septiembre de 2017 (Compilado)	30 de junio de 2017 (Auditado)
Caja	150	1,029
Cuentas corrientes	<u>259,379</u>	<u>1,612,116</u>
Total del efectivo	<u>259,529</u>	<u>1,613,116</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 septiembre de 2017, las cuentas por cobrar clientes presentan un saldo de B/.2,113,267 (2017: B/.2,193,785).

(7) Saldos y transacciones con relacionadas

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

	30 de septiembre de 2017 (Compilado)	30 de junio de 2017 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
FEC Altaplaza, S. A. (i)	4,278,804	4,440,826
Asamblea de Prop. de la P.H. Altaplaza Mall (ii)	<u>842,053</u>	<u>424,514</u>
	<u>5,120,857</u>	<u>4,865,340</u>
Cuentas por pagar		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>119,987</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>10,053,464</u>	<u>11,416,757</u>

- 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.

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

Notas a los estados financieros

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

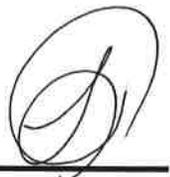
Las cuentas por pagar accionistas, no generan intereses ni tienen una fecha específica de vencimiento.

	30 de septiembre 2017 (Compilado)	30 de septiembre 2016 (Compilado)
Transacciones		
Ingresos por Arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	88,434	0
Ingresos por Cuota de Mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	26,938	25,588
Ingresos por consumos:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>0</u>	<u>15,966</u>
	<u>115,372</u>	<u>41,554</u>
Costo de Mantenimiento:		
Asamblea de prop. de la P.H. Altaplaza Mall (v)	<u>570,301</u>	<u>0</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (iii)	345,314	404,912
Retail Management Holding Ltd. (iv)	<u>24,948</u>	<u>155,225</u>
	<u>370,262</u>	<u>560,137</u>

(8) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	30 de septiembre 2017 (Compilado)	30 de junio 2017 (Auditado)
Sistema de parqueo automatizado	<u>355,539</u>	<u>355,539</u>
	<u>355,539</u>	<u>355,539</u>



Notas a los estados financieros

(9) Adelantos a proveedores

Los adelantos a proveedores se presentan a continuación:

	30 de septiembre 2017	30 de junio 2017
	(Compilado)	(Auditado)
Tecnología Acceso & Seguridad, S. A.	128,824	128,824
IGSA, S.A.	152,500	0
Tecnología Aplicada, S. A. (Tecnasa)	17,259	0
Ilumitec, S. A.	1,917	1,917
Telecom Internacional, S. A.	29,913	55,446
International Electrical Sales Corporation (IESCO)	27,947	27,947
Proyectos y Fluidos de Panamá, S. A.	44,000	44,000
Lucmir Internacional, S. A.	0	20,313
General Suppliers, S. A.	0	27,573
Soluciones de Seguridad Nacional, S. A.	96,126	17,826
Diego Alexande Forero Romero	0	13,568
Otros	<u>93,786</u>	<u>111,819</u>
Total	<u>592,272</u>	<u>449,233</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.

(10) Tesoro Nacional ITBMS

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

	30 de septiembre 2017	30 de junio 2017
	(Compilado)	(Auditado)
Tesoro Nacional ITMBS – corriente	811,035	470,760
Tesoro Nacional ITMBS – no corriente	<u>4,553,292</u>	<u>5,115,622</u>
	<u>5,364,327</u>	<u>5,586,382</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

(11) 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 de alquiler desde su apertura el 17 de marzo de 2016. Al 30 de septiembre de 2017 de B/.16,349,351 (30 de junio de 2017: B/.13,213,502)

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>
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 períodos de desocupación, la tasa de ocupación, Los costos de incentivo de arrendamiento como períodos 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.	<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2017 y 2016: 5% anual en los cánones de arrendamiento para otros locales).• Períodos de desocupación (5% estimado del ingreso bruto).• Tasa de ocupación (2017 y 2016: 95% de promedio).• Tasas de descuento ajustadas (2017 y 2016: 7% en promedio de riesgo ponderado).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none">• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).• Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). 

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 30 de junio 2017</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al 30 de septiembre 2017</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	112,838,447	258,216	0	113,096,663
Mobiliario	518,696	30,681	0	549,377
Totales	<u>127,028,932</u>	<u>288,897</u>	<u>0</u>	<u>127,317,829</u>
<u>Depreciación</u>				
Edificaciones	3,090,094	570,268	0	3,660,362
Mobiliario	85,884	25,560	0	111,444
Totales	<u>3,175,978</u>	<u>595,828</u>	<u>0</u>	<u>3,771,806</u>
Valor neto en libros	<u>123,852,954</u>			<u>123,546,023</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2016</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2017</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	107,437,774	570,224	0	112,838,447
Mobiliario	295,529	223,167	0	518,696
Totales	<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
Totales	<u>908,437</u>	<u>2,267,541</u>	<u>0</u>	<u>3,175,978</u>
Valor neto en libros	<u>120,496,655</u>			<u>123,852,954</u>

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 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 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

(12) Maquinaria, mobiliario y equipos

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

	2018 (Compilado)			Saldo al 30 de septiembre de 2017
	Saldo al 30 de junio de 2017	Adquisiciones	Retiros	
<u>Costo</u>				
Maquinaria y equipos	1,180,158	39,500	0	1,219,658
Equipo de cómputo y oficina	94,205	3,870	0	98,075
Mobiliario y enseres	220,085	0	0	220,085
Equipo de comunicación	177,684	0	0	177,684
Totales	<u>1,672,132</u>	<u>43,370</u>	<u>0</u>	<u>1,715,502</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	154,961	40,557	0	195,518
Equipo de cómputo y oficina	42,489	5,484	0	47,973
Mobiliario y enseres	28,685	4,936	0	33,621
Equipo de comunicación	23,945	4,737	0	28,682
Totales	<u>250,080</u>	<u>55,714</u>	<u>0</u>	<u>305,794</u>
Valor neto en libros	<u>1,422,052</u>			<u>1,409,708</u>
	2017 (Auditado)			Saldo al 30 de junio de 2017
	Saldo al 30 de junio de 2016	Adquisiciones	Retiros	
<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
Totales	<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
Totales	<u>121,703</u>	<u>158,856</u>	<u>30,479</u>	<u>250,080</u>
Valor neto en libros	<u>899,684</u>			<u>1,422,052</u>

Notas a los estados financieros

(13) Activos intangibles

	Saldo al 30 de junio de 2017	<u>2018 (Compilado)</u>		Saldo al 30 de septiembre de 2017
<u>Costo</u>		<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Software	39,203	429	0	39,632
Totales	<u>39,203</u>	<u>429</u>	<u>0</u>	<u>39,632</u>
<u>Amortización</u>				
Software	27,584	1,573	0	29,157
Totales	<u>27,584</u>	<u>1,573</u>	<u>0</u>	<u>29,157</u>
Valor neto en libros	<u>11,619</u>			<u>10,475</u>
	Saldo al 30 de junio de 2016	<u>2017 (Auditado)</u>		Saldo al 30 de junio de 2017
<u>Costo</u>		<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Software	37,128	2,075	0	39,203
Totales	<u>37,128</u>	<u>2,075</u>	<u>0</u>	<u>39,203</u>
<u>Amortización</u>				
Software	21,324	6,260	0	27,584
Totales	<u>21,324</u>	<u>6,260</u>	<u>0</u>	<u>27,584</u>
Valor neto en libros	<u>15,804</u>			<u>11,619</u>

(14) Retención de ITBMS

Al 30 de septiembre de 2017, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.8,959.

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 periodo 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

(15) Bonos por pagar

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	30 de septiembre 2017 <u>(Compilado)</u>	30 de junio 2017 <u>(Auditado)</u>
Retail Centenario, S. A.		
Emisión de bonos con un valor nominal de B/. 134,000,000; emitidos en una serie:		
Serie A: Los bonos de la serie A los cuales se emitieron el 5 de abril de 2016, devengan una tasa fija de 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al 10. Los bonos vencen en un plazo de 10 años a partir de la fecha de su oferta.	112,090,444	130,000,000
Serie B: Los bonos de la serie B los cuales se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al vencimiento. Los bonos vencen en un plazo de 9 años 6 meses a partir de la fecha de su oferta.	4,000,000	4,000,000
Serie C: 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	2,000,000
Serie D: 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	2,000,000
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(720,914)</u>	<u>(747,524)</u>
Porción corriente	119,369,530	119,342,920
Porción no corriente	<u>5,546,661</u>	<u>4,089,630</u>
	<u>113,822,869</u>	<u>115,253,290</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.

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.

(16) Fondos de garantía

Los fondos de garantía al 30 de septiembre de 2017 ascienden a B/.2,847,333 (2017: B/.2,762,175). Corresponden a una cuenta de concentración y una cuenta de reserva, la cual es 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.

(17) 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 septiembre de 2017 las retenciones ascendieron a B/.294,298 (2017: B/.322,658).

(18) Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes al 30 de septiembre de 2017 ascienden a B/.810,379 (2017: B/.755,992). Los mismos corresponden a abonos realizados por clientes para la compra de locales según contratos.

(19) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron al 30 de septiembre de 2017 a B/.2,847,333 (2017: B/.2,762,175). 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

(20) Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	30 de septiembre 2017 (Compilado)	30 de septiembre 2016 (Compilado)
Alquiler de plaza y exhibiciones	3,490	8,109
Publicidad digital	51,777	47,122
Concesión de telefonía y data	4,050	15,742
Valet parking	10,500	10,500
Revisión de planos	1,000	3,017
Otros	<u>71,322</u>	<u>41,416</u>
Total	<u>142,139</u>	<u>125,906</u>

(21) Costo de mantenimiento

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

	30 de septiembre 2017 (Compilado)	30 de septiembre 2016 (Compilado)
Mantenimiento y aseo	0	120,980
Seguridad	0	158,803
Electricidad	0	138,167
Servicios de administración	297,987	212,904
Basura	0	40,933
Agua	0	18,904
Jardinería	0	21,510
Servicios	0	255,512
Fumigación	0	2,930
Transporte	0	18,000
Internet y telefonía	0	8,071
Otros	<u>3,263</u>	<u>0</u>
Total	<u>301,250</u>	<u>996,714</u>



Notas a los estados financieros

(22) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

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

	30 de septiembre 2017 (Compilado)	30 de septiembre 2016 (Compilado)
Gastos de mercadeo		
Artículos de mercadeo	0	5,000
Medios publicitarios	550	192,537
Eventos	0	208,849
Redes sociales	0	3,225
Subtotal	<u>550</u>	<u>409,611</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	223,470	376,399
Seguros	44,778	1,323
Gastos legales	65	13,072
Impuestos	144,307	378,245
Comisiones pagadas	0	21,250
Otros gastos	11,424	10,622
Atención a clientes	0	144
Reparaciones y mantenimiento	513	42
Útiles de oficina	727	4,079
Cargos bancarios	559	1,012
Cuotas y suscripciones	15,086	208
Subtotal	<u>440,929</u>	<u>806,394</u>
Total	<u>441,479</u>	<u>1,216,017</u>

(23) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 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 períodos fiscales 2011 y subsecuentes.

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

<u>Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos gravables	4,260,416	4,140,642
Renta neta gravable (4.67%)	198,961	193,368
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2016: igual)	49,740	48,342
Ingresos no gravables	(2,283)	0
Total de impuesto sobre la renta	<u>47,727</u>	<u>48,342</u>

(24) Precios de transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

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

Notas a los estados financieros

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.

(25) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	<u>SEPTIEMBRE 2017 (Compilado)</u>			<u>Valor razonable</u>	
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	259,529		259,529		
Cuentas por cobrar	2,113,267		2,113,267		
Cuentas por cobrar relacionadas	5,120,857		5,120,857		
Cuentas por cobrar, otras	46,701		46,701		
Fondos de garantía	2,877,422		2,877,422		
Adelantos a compras de equipos	355,539		355,539		
Adelantos a proveedores	592,272		592,272		
	<u>11,365,587</u>		<u>11,365,587</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		330,181	330,181		
Cuentas por pagar relacionadas		119,987	119,987		
Cuentas por pagar accionistas		10,053,464	10,053,464		
Retenciones a contratistas		294,298	294,298		
Anticipos recibidos de clientes		810,379	810,379		
Bonos por pagar		119,369,530	119,369,530	114,260,647	
Depósito de garantía recibidos de clientes		2,847,333	2,847,333		
		<u>133,825,172</u>	<u>133,825,172</u>		

	<u>JUNIO 2017 (Auditado)</u>			<u>Valor razonable</u>	
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable					
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>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
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	114,063,741	
Depósito de garantía recibidos de clientes		2,762,175	2,903,685		
		<u>134,989,789</u>	<u>134,989,789</u>		

Notas a los estados financieros

(26) Administración de riesgo financiero

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

(i) Marco de administración de riesgos

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

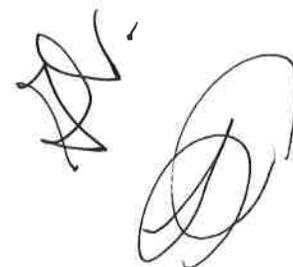
El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or full names.

Notas a los estados financieros

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

	<u>30 de septiembre 2017 (Compilado)</u>			<u>30 de junio 2017 (Auditado)</u>		
	<u>2017</u>	<u>Deterioro Bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>2017</u>	<u>Deterioro Bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Corriente	401,804	0	401,804	602,677	(11,705)	590,972
Entre 30 y 60 días	304,606	0	304,606	298,112	(11,994)	286,118
Entre 60 y 90 días	190,527	0	190,527	204,939	(11,941)	192,998
Más de 90 días	<u>1,216,330</u>	<u>0</u>	<u>1,216,330</u>	<u>1,215,368</u>	<u>(91,671)</u>	<u>1,123,697</u>
	<u>2,113,267</u>	<u>0</u>	<u>2,113,267</u>	<u>2,321,096</u>	<u>(127,311)</u>	<u>2,193,785</u>

(iii) Riesgo de liquidez

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

Exposición al riesgo de liquidez

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

	<u>Flujos Contractuales</u>	<u>2018 (Compilado)</u>		
		<u>Valor Registrado</u>	<u>Menos de 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Cuentas por pagar proveedores	<u>330,181</u>	<u>330,181</u>	<u>330,181</u>	
Cuentas por pagar relacionadas	<u>119,987</u>	<u>119,987</u>	<u>119,987</u>	
Cuentas por pagar accionistas	<u>10,053,464</u>	<u>10,053,464</u>	<u>10,053,464</u>	
Retenciones a contratistas	<u>294,298</u>	<u>294,298</u>	<u>294,298</u>	
Anticipos recibidos de clientes	<u>810,379</u>	<u>810,379</u>	<u>810,379</u>	
Retención de ITBMS por pagar	<u>8,959</u>	<u>8,959</u>	<u>8,959</u>	
Bonos por pagar	<u>163,722,014</u>	<u>119,369,530</u>	<u>11,853,701</u>	<u>151,868,313</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,847,333</u>	<u>2,847,333</u>	<u>2,847,333</u>	

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

Notas a los estados financieros

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

(27) Utilidad (pérdida) por acción

El cálculo de la utilidad (pérdida) por acción está basado en la utilidad (pérdida) neta correspondiente a los accionistas de B/.319,145 (2017: B/.664,156) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 100, calculado como sigue:

	<u>30 de septiembre 2017</u>	<u>30 de junio 2017</u>
Utilidad (pérdida) neta	319,145	664,156
Acciones en circulación	100	100
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>3,191</u>	<u>6,642</u>

(28) Compromisos

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial ascienden a B/.294,298 (2017: B/.322,658).