

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

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2018

**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

A continuación, un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el período terminado el 31 de diciembre de 2018 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	31-dic-18	31-dic-17
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	1,626,855	1,921,201
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	- 847,941	- 1,050,751
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	- 1,884,234	- 1,970,628
Generación de caja del período	- 1,105,320	- 1,100,178
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del año	1,686,233	1,613,116
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	580,913	512,938

Flujo de efectivo de las actividades de operación: El flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación presenta una disminución en este período en comparación con el mismo semestre del año anterior por US\$0.3 miles producto de incremento en costos financieros y pérdida en deterioro de cuentas por cobrar, principalmente. El resultado operativo de la Compañía presenta una pérdida por US\$0.6 miles, esto se debe principalmente al incremento en gastos de mercadeo y costos financieros.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión: Durante el período 2019, se realizan mejoras en los sistemas de vigilancia, de estacionamientos y a la propiedad de inversión por el monto de inversión de US\$838 millones.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: Durante el período 2019 se realizó la cancelación anticipada de la Serie A del programa rotativos de bonos corporativos por US\$107 millones, y se emitió la Series E por US\$107 millones, y se han realizados pagos a capital del programa de bonos corporativos por US\$1.9 millones.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de los fondos generados por los arrendamientos de locales comerciales y accesos a emisión de bonos corporativos.

La deuda financiera del Emisor disminuyó en US\$1.9 millones durante este semestre, pasando a un total por US\$113.5 millones al cierre de diciembre 2018.

El patrimonio disminuyó en US\$0.6 miles durante este semestre producto al incremento en gastos de mercadeo y costos financieros durante el período. Al cierre del diciembre 2017, el patrimonio del Emisor se ubica en US\$7.8 millones.

C. Resultados de las Operaciones

(US \$)	Trimestre Terminado 31-dic-18	Trimestre Terminado 31-dic-17	%
Ingresos totales	7.9	8.4	-6%
Costos y gastos administrativos	3.8	3	27%
EBITDA (US\$)	4.1	5.4	-24%
EBITDA (%)	52%	64%	
Menos:			
Costos de financiamiento	3.2	3.2	0%
Depreciaciones y amortizaciones	1.5	1.4	7%
Utilidad (pérdida) antes de ISR	-0.6	0.8	-175%
Menos: ISR	0	0.2	100%
Utilidad (pérdida) Neta del trimestre	-0.6	0.6	-200%

Durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018, el Emisor disminuyó sus ingresos en US\$0.8 miles versus el mismo período del año anterior (disminución interanual de -9%), debido a la disminución en los arrendamientos principalmente.

Por otro lado, durante el mismo trimestre los gastos de mercadeo, generales y administrativos aumentaron en US\$0.8 millones, y la ganancia antes de intereses, depreciaciones/amortizaciones, e impuestos ("EBITDA" por sus siglas en inglés) disminuyó en US\$1.3 millones (disminución interanual de 24%) en comparación con el mismo período del año anterior.

En términos absolutos (US\$) el costo de financiamiento del Emisor se mantienen igual al periodo anterior.

D. Análisis de perspectivas

En su más reciente reporte sobre Panamá, el Fondo Monetario Internacional (FMI) destaca que Panamá sigue siendo uno de los países más dinámicos y de mayor crecimiento en América Latina. Se calcula un crecimiento 6% para el 2019.

En declaración emitida por Equipo del FMI el paso 14 de febrero, publicado como resultado de una misión a Panamá que formó parte de las revisiones regulares que hace el organismo internacional a los países miembros, proyectan un crecimiento para Panamá de alrededor de 6% para 2019 y una inflación controlada 2%, al tiempo que se espera que el crédito crezca a la par que el ingreso de las personas.

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	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Ingresos Totales	7,869,577	4,260,333	16,981,588	12,764,147	8,404,249
Costos y Gastos	-7,043,064	-3,288,072	-13,452,888	-9,928,505	-7,720,093
Depreciación y Amortización	-1,410,896	-653,116	-2,639,494	-1,997,832	-114,678
Utilidad (Pérdida) Neta	-584,383	319,145	889,206	837,810	569,478
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	-5,844	3,191	8,892	8,378	5,695

BALANCE GENERAL	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Activos Corrientes	6,731,241	7,023,110	7,474,353	8,829,772	8,230,290
Activos no Corrientes	132,468,333	133,177,168	134,011,663	134,312,106	135,380,353
	139,199,574	140,200,278	141,486,016	143,141,878	143,610,643
Pasivos Corrientes	14,839,909	19,133,806	19,001,682	19,042,702	18,296,520
Pasivos no Corrientes	116,599,400	112,546,543	114,116,128	115,786,924	117,270,203
	131,439,309	131,680,349	133,117,810	134,829,626	135,566,723
Capital Pagado y Pagado en Exceso	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304
Déficit Acumulado	-20,249,039	-19,489,375	-19,641,098	-19,697,052	-19,965,384
Total de Patrimonio	7,760,265	8,519,929	8,368,206	8,312,252	8,043,920

RAZONES FINANCIERAS:	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.45	0.45	0.51	1.06	0.68
Pasivos Totales/Patrimonio Total	16.94	16.86	17.46	18.36	23.71
Pasivos Totales/Activos Totales	0.94	0.95	0.95	0.95	0.96
Activos Totales/Pasivo Total	1.06	1.06	1.06	1.06	1.12


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, 8 de enero de 2019

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 31 de diciembre de 2018:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD114,100,080.00
- (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 USD3,085,321.68, conformados por lo siguiente:
 - Saldo en la Cuenta de Concentración: USD43,097.57
 - Saldo en la Cuenta de Reserva: USD42,224.11
 - Depósito a plazo colocado con fondos de la Cuenta de Reserva: USD3,000,000.00 con vencimiento 10 de abril de 2019
 - 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 y demás fincas segregadas.
 - 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

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



pólizas de seguro que el Fideicomitente realizará a favor del Fiduciario, incluyendo el endoso de pólizas de seguro de incendio, ésta última la cual cubrirá al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la Emisión y de las mejoras construidas sobre la finca 353677 y demás fincas segregadas, con sublímites 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
B	USD 3,773,200.00
C	1,733,600.00
D	1,800,200.00
E	106,793,080.00
	USD114,100,080.00

(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:

	AI 30/06/2018	AI 30/09/2018	AI 31/12/2018
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	USD116,000,814.15	USD114,543,783.09	USD114,100,080.00
Cobertura	224%	227%	228%

(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 1.34. 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

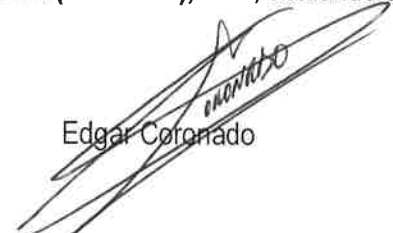
Activos	Monto
Cuentas bancarias	USD 85,321.68
Depósito a Plazo	3,000,000.00
Hipoteca sobre la finca No. 353677	150,000,000.00
Patrimonio del fideicomiso	USD153,085,321.68
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD114,100,080.00
Ratio	1.34

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 8 de enero de 2019.

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



Christy López
CL/ec



Edgar Coronado



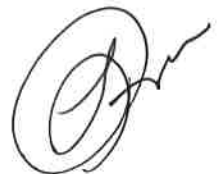
RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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”

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.A handwritten signature in black ink, featuring a large circular loop followed by a horizontal line and a small upward stroke.

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

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

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

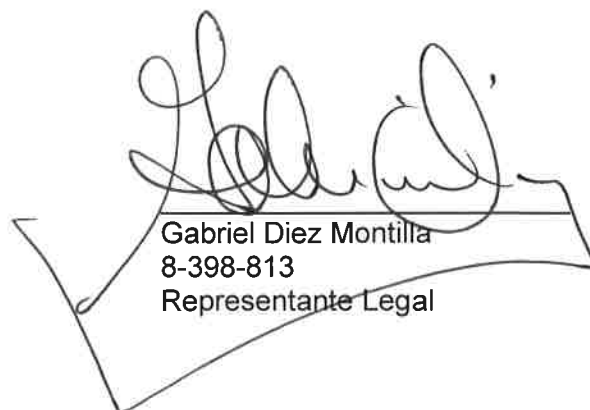
Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Retail Centenario, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

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, es estado de situación financiera de Retail Centenario, S. A. al 31 de diciembre de 2018 y el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2018.

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



Leysis Pravia
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.2594



Gabriel Diez Montilla
8-398-813
Representante Legal

26 de febrero de 2019
Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

Activos	Nota	Diciembre 2018	Junio 2018
Activos corrientes			
Efectivo	5	580,913	1,686,233
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	6, 26	1,522,039	1,842,988
Parte relacionada	7	2,353,264	472,157
Otros		136,508	16,699
Total de cuentas por cobrar		<u>4,011,811</u>	<u>2,331,844</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente		1,189,627	612,726
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	10	794,512	843,307
Fondos de garantía	16	43,098	185,403
Gastos pagados por adelantado		111,280	217,797
Total de activos corrientes		<u>6,731,241</u>	<u>5,877,310</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	0	1,597,043
Adelantos a compras de equipos	8	81,885	166,159
Adelantos a proveedores	9	50,524	58,716
Propiedades de inversión	11	121,829,738	122,404,120
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	12	2,285,338	2,281,231
Activos intangibles, neto	13	3,609	5,814
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	10	3,546,043	3,883,819
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente		1,628,972	2,155,921
Fondos de garantía	16	3,042,224	3,042,128
Total de activos no corrientes		<u>132,468,333</u>	<u>135,594,951</u>
Total de activos		<u>139,199,574</u>	<u>141,472,261</u>

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Junio 2018</u>
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	15	1,794,500	5,848,627
Cuentas por pagar:			
Proveedores		327,869	176,324
Parte relacionada		274,863	
Accionistas	7	11,638,837	11,638,837
Total cuentas por pagar		<u>12,241,569</u>	<u>11,815,161</u>
Retenciones a contratistas	17	77,665	163,068
Anticipos recibidos de clientes	18	697,079	697,079
Retención de ITBMS por pagar	14	8,931	5,924
Impuestos acumulados		0	10,926
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		20,165	380,307
Total de pasivos corrientes		<u>14,839,909</u>	<u>18,921,092</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	15	111,661,457	109,472,564
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		1,400,818	1,127,412
Depósitos de garantía recibidos de clientes	19	2,831,248	2,895,383
Impuesto sobre la renta diferido	23	705,877	692,162
Total de pasivos no corrientes		<u>116,599,400</u>	<u>114,187,521</u>
Total de pasivos		<u>131,439,309</u>	<u>133,108,613</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		(20,249,039)	(19,645,656)
Total del patrimonio		<u>7,760,265</u>	<u>8,363,648</u>
Compromisos	28		
Total de pasivos y patrimonio		<u>139,199,574</u>	<u>141,472,261</u>

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

Estado de resultados

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Diciembre 2017</u>
Operaciones continuas			
Ingresos por arrendamientos		5,264,476	6,145,013
Cuotas de mantenimiento		2,009,808	1,992,760
Total de ingresos		<u>7,274,284</u>	<u>8,137,773</u>
Costo por arrendamientos		(1,410,896)	(1,301,649)
Costo de mantenimiento	21	<u>(2,351,275)</u>	<u>(2,360,348)</u>
Total de costos		<u>(3,762,171)</u>	<u>(3,661,997)</u>
Utilidad bruta		<u>3,512,113</u>	<u>4,475,776</u>
Otros ingresos	20	555,429	254,948
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	22	<u>(1,373,271)</u>	<u>(800,099)</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>2,694,271</u>	<u>3,930,625</u>
Ingresos financieros		39,864	11,528
Costos financieros		(3,222,655)	(3,172,374)
Amortización de costos por emisión de bonos		<u>(82,148)</u>	<u>(41,196)</u>
Costos financieros, netos		<u>(3,264,939)</u>	<u>-3,202,042</u>
Utilidad (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta		(570,668)	728,583
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		0	0
Diferido	23	<u>13,715</u>	<u>159,105</u>
Total de gasto de impuesto		<u>13,715</u>	<u>159,105</u>
Utilidad (pérdida) neta del período		<u>(584,383)</u>	<u>569,478</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción	27	<u>(5,844)</u>	<u>5,695</u>

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 30 de junio de 2017	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(20,534,862)</u>	<u>7,474,442</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Utilidad neta del período - 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>889,206</u>	<u>889,206</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>889,206</u>	<u>889,206</u>
Saldo al 30 de junio de 2018	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(19,645,656)</u>	<u>8,363,648</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Utilidad neta del período - 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(584,383)</u>	<u>(584,383)</u>
Dividendos pagados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(19,000)</u>	<u>(19,000)</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(603,383)</u>	<u>(603,383)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(20,249,039)</u>	<u>7,760,265</u>

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

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

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Diciembre 2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Ganancia (pérdida) neta del período		(584,383)	569,478
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11, 12, 13	1,410,896	1,301,649
Pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar		83,089	0
Costos financieros, netos		3,182,791	3,172,374
Impuesto sobre la renta diferido	23	2,789	159,105
		<u>4,095,182</u>	<u>5,202,606</u>
Cambios en cuentas por cobrar - clientes	6, 27	187,908	(809,205)
Cambios en cuentas por cobrar - otros		(119,809)	9,345
Cambios en Tesoro Nacional - ITBMS	23	386,571	409,920
Cambios en gastos pagados por adelantado		106,517	113,367
Cambios en anticipos recibidos de clientes		0	107,939
Cambios en cuentas por pagar proveedores		151,545	(208,043)
Cambios en cuentas por pagar partes relacionadas	7	274,863	229,952
Cambios en retención de ITBMS por pagar		3,007	(6,009)
Cambios en depósito en garantía recibidos de clientes	19	(64,135)	220,137
Cambios en retenciones a contratistas	17	(85,403)	(67,103)
Cambios en derecho de ingreso diferido		(86,736)	(109,331)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>4,849,510</u>	<u>5,093,575</u>
Intereses pagados		<u>(3,222,655)</u>	<u>(3,172,374)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,626,855</u>	<u>1,921,201</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		39,864	0
Construcción en proceso de propiedades de inversión	11	(670,808)	(412,492)
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	12	(167,128)	(1,071,495)
Adelantos a compra de equipo		84,274	192,493
Cambios en adelanto a proveedores	9	8,192	286,074
Activos Intangibles	13	(480)	(430)
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	7	(284,064)	805,694
Cambios en fondo de garantía		142,209	(850,595)
Efectivo neto(utilizado en) las actividades de inversión		<u>(847,941)</u>	<u>(1,050,751)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos	15	107,050,000	0
Redención de bonos	15	(108,915,234)	(2,891,591)
Dividendos declarados		(19,000)	0
Cambios en cuentas por pagar accionistas		0	920,963
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(1,884,234)</u>	<u>(1,970,628)</u>
Disminución neto en el efectivo		(1,105,320)	(1,100,178)
Efectivo neto al inicio del año		<u>1,686,233</u>	<u>1,613,116</u>
Efectivo neto al final del período		<u>580,913</u>	<u>512,938</u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

(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 144 locales, 46 kioscos y 19 bodegas con una superficie de aproximadamente 50,697 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).

La nota 3 incluye detalle de las políticas contables de la Compañía.

(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 12 – 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 31 de diciembre de 2018 (véase nota 11).

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	9
b. Efectivo	10
c. Cuentas por cobrar	10
d. Propiedades de inversión	10
e. Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	11
f. Activos intangibles	12
g. Deterioro de activos	12
h. Cuentas por pagar	13
i. Títulos de deuda emitidos	13
j. Retenciones a contratistas	13
k. Anticipos recibidos de clientes	14
l. Depósitos de garantía recibidos de clientes	14
m. Costos diferidos por bonos	14
n. Acciones comunes	14
o. Reconocimiento de ingresos	14
p. Otros ingresos	15
q. Ingresos y costos de financiamiento	15
r. Impuesto sobre la renta	15
s. Utilidad (pérdida) neta por acción	16
t. Información de segmento	16

(a) *Instrumentos financieros*

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

Notas a los estados financieros

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

(i) **Activos financieros y pasivos financieros no derivados**

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 de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni 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) *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

Notas a los estados financieros

de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos. La Compañía utiliza el modelo de costo.

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

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 11).

Durante el periodo 2019, la Compañía reconoció mejoras en cuatro locales, y se presenta a su costo de reposición. (ver Nota 11).

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
Mejoras a la propiedad de inversión	20 años

(e) *Maquinaria, mobiliario y equipos, netos*

(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.

(f) *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.

(i) *Costos posteriores*

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

(ii) *Amortización*

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

La vida útil estimada es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Software	3 años

(g) *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, 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.

(h) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(i) **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.

(j) **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

Notas a los estados financieros

completadas las obras y recibidas a satisfacción, los fondos retenidos son pagados a los respectivos contratistas.

(k) *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.

(l) *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.

(m) *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.

(n) *Acciones comunes*

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

(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
- 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.

Notas a los estados financieros

(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.

(i) Impuesto corriente

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.

(ii) Impuesto diferido

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.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias 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; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Notas a los estados financieros

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se revertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios

(s) *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.

(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 tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de locales, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de locales para uso comercial presentados en la propiedad de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

(4) Normas emitidas pero no adoptadas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

A. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras.

Esta norma reemplaza la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimientos y Medición*.

Notas a los estados financieros

La Compañía no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

i. Clasificación y medición – Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de inversiones mantenidas hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no se encuentra clasificado como VRRCR:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al coleccionar (cobrar) flujos de efectivo contractuales y al vender activos financieros; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Bajo la NIIF 9, los derivados incluidos en los contratos en los que el anfitrión es un activo financiero en el ámbito de la norma nunca se bifurcan. En su lugar, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

La Compañía no ha realizado la evaluación de los nuevos requisitos de clasificación y sus efectos si fueran aplicados a 31 de diciembre de 2018.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crédito esperada" (ECL) con una proyección hacia el futuro. Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre una base ponderada por probabilidad.

Notas a los estados financieros

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado o FVOCI, excepto para las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Conforme a la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán en cualquiera de las siguientes bases:

- ECL de 12 meses: son ECLs que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del reporte; y
- ECL de por vida: son ECLs que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del activo financiero.

La medición ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de reporte ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la medición ECL de 12 meses se aplica si no existe tal incremento. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un bajo riesgo de crédito en la fecha de reporte; sin embargo, la medición ECL de por vida siempre se aplica para cuentas por cobrar y activos contractuales sin un componente financiero significativo.

La Compañía no ha realizado la evaluación de si es probable que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles para los instrumentos bajo la nueva metodología de pérdidas esperadas de NIIF 9.

ii. Clasificación – Pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La Compañía no ha realizado la evaluación para conocer si existe algún impacto material si se aplicaran los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

iii. Contabilidad de coberturas

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, la Compañía puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. Actualmente La Compañía no mantiene instrumentos de cobertura.

Notas a los estados financieros

iv. Información a revelar

La NIIF 9 requerirá nuevas revelaciones ampliadas, en particular respecto de la contabilidad de cobertura, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. La Compañía o no ha realizado un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y si debe implementar los cambios en el sistema y los controles que considera serán necesarios para capturar los datos requeridos, antes de la emisión del primer estado financiero.

v. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente. La Compañía no ha evaluado si se generarán cambios en sus políticas contables derivado de la adopción de la NIIF 9.

B. NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo las Normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

i. Ingreso por ventas de bienes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo las Normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

Con base en la evaluación de la Compañía, no espera que la aplicación de la NIIF 15 resulte en una diferencia significativa en la oportunidad del reconocimiento de ingresos.

ii. Prestación de servicios

La Compañía efectúa la prestación de servicios de arrendamiento y cobro de cuota de mantenimiento.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta independientes. Los precios de venta independientes serán determinados con base en los precios de lista en los que la Compañía vende los servicios en transacciones separadas.

La Compañía no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

Notas a los estados financieros

i. Transición

La Compañía planea adoptar la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, reconociendo el efecto de la aplicación de esta norma, si hubiere, en la fecha de aplicación inicial (es decir, 1 de enero de 2018). Producto de lo anterior, la Compañía no aplicará los requerimientos de la Norma NIIF 15 al período comparativo presentado.

C. NIIF 16 Arrendamientos

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamiento existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *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 inician a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que apliquen la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

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 de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de 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.

Como arrendador, no se requiere que la Compañía realice ajustes por los arrendamientos en que es arrendador excepto cuando existe un arrendador intermedio en un subarrendamiento.

D. Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

- *Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2014-2016 – Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.*
- *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).*
- *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40).*
- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).*
- *CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.*
- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.*

Notas a los estados financieros

(5) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	30 de junio 2018 (Auditado)
Caja	150	150
Cuentas corrientes	<u>580,763</u>	<u>1,686,083</u>
Total del efectivo	<u>580,913</u>	<u>1,686,233</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 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar clientes presentan un saldo de B/.1,522,039 (2018: B/.1,842,988).

(7) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	30 de junio 2018 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Retail Management Holding Ltd.	0	3,118
Asamblea de Prop. de la P.H. Altaplaza Mall (i)	<u>2,353,264</u>	<u>2,066,082</u>
	<u>2,353,264</u>	<u>2,069,200</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>11,638,837</u>	<u>11,638,837</u>

- i. Corresponde a compras realizadas por Retail Centenario, S. A. en su nombre.
- ii. Corresponde a servicios administrativos.

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.

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

Notas a los estados financieros

	31 de diciembre 2018	30 de junio 2018
	<u>(Compilado)</u>	<u>(Auditado)</u>
Transacciones		
Ingresos por Arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	110,516	290,964
Ingresos por Cuota de Mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>53,877</u>	<u>107,754</u>
	<u>164,393</u>	<u>398,718</u>
Otros ingresos		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>6,000</u>	<u>11,600</u>
Costo de Mantenimiento:		
Asamblea de prop. de la P.H. Altaplaza Mall (iii)	1,396,337	3,298,687
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>643,735</u>	<u>1,292,599</u>
	<u>2,040,072</u>	<u>4,591,286</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>107,657</u>	<u>189,170</u>
	<u>107,657</u>	<u>189,170</u>

(8) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	31 de diciembre 2018	30 de junio 2018
	<u>(Compilado)</u>	<u>(Auditado)</u>
Sistema de ampliación de cámaras	0	163,046
Brazos electrónicos	81,885	0
Otros	<u>0</u>	<u>3,113</u>
	<u>81,885</u>	<u>166,159</u>

Notas a los estados financieros

(9) Adelantos a proveedores

Los adelantos a proveedores se presentan a continuación:

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	30 de junio 2018 (Auditado)
Tecnología Acceso & Seguridad, S. A.	2,100	2,100
Comercial de Motores, S.A.	17,321	17,321
Fridama, S. A.	7,712	3,459
Riegos del Istmo, S.A.	3,410	3,410
Ificloud Freelancing, LLC	3,661	3,661
Ingeniería y Diseño Electromecánico	3,700	0
Alo Group Panamá, S. A.	4,278	0
Diego Alexander Forero	3,650	0
Soluciones de Seguridad Nacional, S. A.	0	12,793
Otros	<u>4,692</u>	<u>4,120</u>
Total	<u>50,524</u>	<u>58,716</u>

Los adelantos a proveedores corresponden a materiales y equipos para el mantenimiento y reparaciones de la propiedad de inversión 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:

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	30 de junio 2018 (Auditado)
Tesoro Nacional ITMBS – corriente	794,512	843,307
Tesoro Nacional ITMBS – no corriente	<u>3,546,043</u>	<u>3,883,819</u>
	<u>4,340,555</u>	<u>4,727,126</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

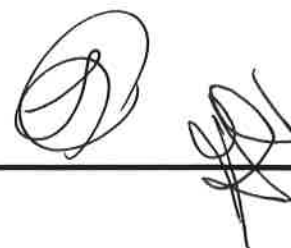
Las propiedades de inversión consisten en los costos de construcción del desarrollo del proyecto "Altaplaza Mall" el cual incluye locales comerciales que son alquilados. La construcción del proyecto fue realizado por la empresa Ingeniería RM (contratista). El Centro Comercial está ubicado en Vía Centenario, Cerro Patacón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Cuenta con 144 locales, 46 kioscos, 19 bodegas, con una superficie total de 50,697 metros cuadrados.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2018 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 31 de diciembre de 2018 dicho ingreso asciende a B/.5,264,476 (2018: B/.6,145,013).

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 (2018 y 2017: 5% anual en los cánones de arrendamiento para otros locales).• Períodos de desocupación (5% estimado del ingreso bruto).• Tasa de ocupación (2018 y 2017: 95% de promedio).• Tasas de descuento ajustadas (2018 y 2017: 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 periodos 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</u> <u>30 de junio</u> <u>2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 de diciembre</u> <u>2018</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	113,338,487	65,861	0	113,404,348
Mobiliario	549,378	0	0	549,378
Mejoras a locales	395,368	604,947	0	1,000,315
Totales	<u>127,955,022</u>	<u>570,808</u>	<u>0</u>	<u>128,625,830</u>
<u>Depreciación</u>				
Edificaciones	5,355,147	1,131,004	0	6,486,151
Mobiliario	194,539	54,458	0	248,997
Mejoras a locales	1,216	59,728	0	60,944
Totales	<u>5,550,902</u>	<u>1,245,190</u>	<u>0</u>	<u>6,796,092</u>
Valor neto en libros	<u>122,404,120</u>			<u>121,829,738</u>
<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2017</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2018</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	112,838,447	500,040	0	113,338,487
Mobiliario	518,696	30,682	0	549,378
Mejoras a locales	0	395,368	0	395,368
Totales	<u>127,028,932</u>	<u>926,090</u>	<u>0</u>	<u>127,955,022</u>
<u>Depreciación</u>				
Edificaciones	3,090,094	2,265,053	0	5,355,147
Mobiliario	85,884	108,655	0	194,539
Mejoras a locales	0	1,216	0	1,216
Totales	<u>3,175,978</u>	<u>2,374,924</u>	<u>0</u>	<u>5,550,902</u>
Valor neto en libros	<u>123,852,954</u>			<u>122,404,120</u>

Notas a los estados financieros

(12) Maquinaria, mobiliario y equipos

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

	<u>2018 (Compilado)</u>			<u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u>
	<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
<u>Costo</u>				
Maquinaria y equipos	2,226,257	164,874	0	2,391,131
Equipo de cómputo y oficina	141,643	1,578	0	143,221
Mobiliario y enseres	235,971	676	0	236,647
Equipo de comunicación	185,776	0	0	185,776
Totales	<u>2,789,647</u>	<u>167,128</u>	<u>0</u>	<u>2,956,775</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	347,034	120,476	0	467,510
Equipo de cómputo y oficina	69,280	15,446	0	84,726
Mobiliario y enseres	49,217	14,357	0	63,574
Equipo de comunicación	42,885	12,742	0	55,627
Totales	<u>508,416</u>	<u>163,021</u>	<u>0</u>	<u>671,437</u>
Valor neto en libros	<u>2,281,231</u>			<u>2,285,338</u>
	<u>2018 (Auditado)</u>			<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>
	<u>Saldo al 30 de junio de 2017</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
<u>Costo</u>				
Maquinaria y equipos	1,180,158	1,046,099	0	2,226,257
Equipo de cómputo y oficina	94,205	47,438	0	141,643
Mobiliario y enseres	220,085	15,886	0	235,971
Equipo de comunicación	177,684	8,092	0	185,776
Totales	<u>1,672,132</u>	<u>1,117,515</u>	<u>0</u>	<u>2,789,647</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	154,961	94,336	0	347,034
Equipo de cómputo y oficina	42,489	21,559	0	69,280
Mobiliario y enseres	28,685	22,898	0	49,217
Equipo de comunicación	23,945	20,063	0	42,885
Totales	<u>250,080</u>	<u>158,856</u>	<u>0</u>	<u>508,416</u>
Valor neto en libros	<u>1,422,052</u>			<u>2,281,231</u>

Notas a los estados financieros

(13) Activos intangibles

	Saldo al 30 de junio de <u>2018</u>	<u>2018 (Compilado)</u>		Saldo al 31 de diciembre de <u>2018</u>
		<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
<u>Costo</u>				
Software	39,632	480	0	40,112
Totales	<u>39,632</u>	<u>480</u>	<u>0</u>	<u>40,112</u>
<u>Amortización</u>				
Software	33,818	2,685	0	36,503
Totales	<u>33,818</u>	<u>2,685</u>	<u>0</u>	<u>36,503</u>
Valor neto en libros	<u>5,814</u>			<u>3,609</u>
		<u>2018 (Auditado)</u>		
	Saldo al 30 de junio de <u>2017</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	Saldo al 30 de junio de <u>2018</u>
<u>Costo</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	6,234	0	33,818
Totales	<u>27,584</u>	<u>6,234</u>	<u>0</u>	<u>33,818</u>
Valor neto en libros	<u>11,619</u>			<u>5,814</u>

(14) Retención de ITBMS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.8,931 (30 de junio 2018: B/.5,924).

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

(15) Bonos por pagar

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	31 de diciembre 2018 <u>(Compilado)</u>	30 de junio 2018 <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.		0 108,335,414
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.	3,773,200	3,865,200
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.	1,733,600	1,866,800
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.	1,800,200	1,933,400
Serie E:		
Los bonos de la serie E los cuales se emitieron el 1 de noviembre de 2018, devengan una tasa fija de 6.0 % de interés anual del año 1 al 3 fija 6.125% del año 4 al 5 y Libor 3M + 3% con mínimo 5.50% y máximo de 7% anual del año 6 al 7. Los bonos vencen en un plazo de 7 años, 4 meses y 29 días	106,793,080	0
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(644,123)</u>	<u>(679,623)</u>
	113,455,957	115,321,191
Porción corriente	<u>1,794,500</u>	<u>5,920,020</u>
Porción no corriente	<u>111,661,457</u>	<u>109,401,171</u>

Notas a los estados financieros

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

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

- a) Aporte inicial por la suma de mil balboas (B/.1,000).
- b) Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor, finca #353677, que representa al menos el 133% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación.
- c) Endoso de póliza de seguro de incendio, que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión.
- d) Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales.
- 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.
- g) El Emisor deberá realizar una amortización obligatoria del cincuenta por ciento (50%) del flujo de caja libre, al finalizar el trimestre inmediatamente siguiente a su cierre fiscal.

(16) Fondos de garantía

Los fondos de garantía al 31 de diciembre de 2018 ascienden a B/.3,085,322 (30 de junio 2018: B/.3,227,531). 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.

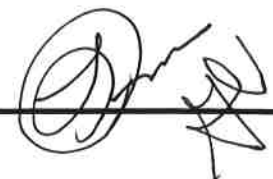
Durante el 2018, se colocó en depósito a plazo fijo el monto de B/.3,000,000.00 de la cuenta de la reserva por un periodo de un año a una tasa de interés de 2.45%.

(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 31 de diciembre del 2018, las retenciones descendieron a B/.77,665 (30 de junio 2018: B/.163,068).

(18) Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2018 se mantienen en B/.697,079 (30 de junio 2018: B/.697,079). Los mismos corresponden a abonos realizados de los clientes por rentas mensuales de los locales y cuotas de mantenimiento.



Notas a los estados financieros

(19) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos en garantía recibidos de clientes descendieron al 31 de diciembre de 2018 a B/.2,831,248 (30 de junio 2018: B/.2,895,383). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

(20) Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	31 de diciembre 2017 (Compilado)
Alquiler de plaza y exhibiciones	3,347	8,987
Publicidad digital	21,314	69,071
Concesión de telefonía y data	0	4,050
Derecho de ingresos	0	72,265
Valet parking	21,000	21,000
Revisión de planos	0	1,500
Multas por incumplimiento	54,841	0
Mejoras a locales	418,876	0
Otros	<u>36,051</u>	<u>78,075</u>
Total	<u><u>555,429</u></u>	<u><u>254,948</u></u>

(21) Costo de Mantenimiento

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

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	31 de diciembre 2017 (Compilado)
Costo de mantenimiento	1,675,647	1,730,235
Servicios de administración	643,753	618,630
Otros	<u>31,875</u>	<u>11,483</u>
Total	<u><u>2,351,275</u></u>	<u><u>2,360,348</u></u>

Al 31 de diciembre de 2018, los costos asociados a seguridad, electricidad, basura, agua, jardinería, fumigación, transporte, internet y telefonía han sido asumidos por la Asamblea de Propietarios de la P. H. Altaplaza Mall, por ende, la Compañía no presenta saldos asociados a estos conceptos a dicho cierre.

Notas a los estados financieros

(22) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

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

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Gastos de mercadeo:		
Medios publicitarios	322,111	550
Eventos	120,225	0
Subtotal	<u>442,336</u>	<u>550</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	397,361	407,038
Seguros	106,623	92,112
Gastos legales	1,035	1,833
Cuentas malas	34,860	0
Impuestos	224,508	229,149
Comisiones pagadas	104,100	0
Otros gastos	55,702	36,077
Reparaciones y mantenimiento	2,839	4,513
Útiles de oficina	172	1,243
Cargos bancarios	768	1,070
Cuotas y suscripciones	2,967	26,514
Subtotal	<u>930,935</u>	<u>799,549</u>
Total	<u>1,371,981</u>	<u>800,099</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 31 de diciembre de 2018, 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 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

Notas a los estados financieros

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>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos gravables	7,829,713	8,392,721
Renta neta gravable (4.67%)	365,648	391,940
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2017: igual)	91,412	97,985
Ingresos exentos	<u>(39,864)</u>	<u>(11,528)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>51,548</u>	<u>86,457</u>

La Compañía solicitará a la Dirección General de Ingresos (DGI) la no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 30 de junio de 2018 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.

Notas a los estados financieros

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

	<u>Diciembre 2018</u>		<u>Junio 2018</u>	
	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto diferido pasivo</u>				
Ingresos por arrendamientos	<u>54,860</u>	<u>13,715</u>	<u>991,160</u>	<u>247,790</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>Diciembre 2018</u>	<u>Junio 2018</u>
Saldo al inicio del año	692,162	444,372
Diferencias temporales	<u>13,715</u>	<u>247,790</u>
Impuesto diferido al final del año	<u>705,877</u>	<u>692,162</u>

(24) 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>31 de diciembre 2018 (Compilado)</u>			<u>Valor razonable</u>	
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Valor en libros Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	580,913		580,913		
Cuentas por cobrar	1,522,039		1,522,039		
Cuentas por cobrar relacionadas	2,353,264		2,353,264		
Cuentas por cobrar, otras	136,508		136,508		
Fondos de garantía	3,085,322		3,085,322		
Adelantos a compras de equipos	81,885		81,885		
Adelantos a proveedores	<u>50,524</u>		<u>50,524</u>		
	<u>7,810,455</u>		<u>7,810,455</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		327,869	327,869		
Cuentas por pagar relacionadas		274,863	274,863		
Cuentas por pagar accionistas		11,638,837	11,638,837		
Retenciones a contratistas		77,665	77,665		
Anticipos recibidos de clientes		697,079	697,079		
Bonos por pagar		113,455,967	113,455,967	113,910,609	
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,831,248</u>	<u>2,831,248</u>		
		<u>129,303,528</u>	<u>129,303,528</u>		

Notas a los estados financieros

	<u>30 de junio 2018 (Auditado)</u>			<u>Valor razonable</u>	
	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>Valor en libros</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	1,686,233		1,686,233		
Cuentas por cobrar	1,842,988		1,842,288		
Cuentas por cobrar relacionadas	2,069,200		2,069,200		
Cuentas por cobrar, otras	16,699		16,699		
Fondos de garantía	3,227,531		3,227,531		
Adelantos a compras de equipos	166,159		166,159		
Adelantos a proveedores	<u>58,716</u>		<u>58,716</u>		
	<u>9,067,526</u>		<u>9,067,526</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		176,324	176,324		
Cuentas por pagar accionistas		11,638,837	11,638,837		
Retenciones a contratistas		163,068	163,068		
Anticipos recibidos de clientes		697,079	697,079		
Bonos por pagar		115,321,191	115,321,191	112,294,601	
Depósito de garantía recibidos de clientes		<u>2,895,383</u>	<u>2,895,383</u>		
		<u>130,891,882</u>	<u>130,891,882</u>		

(25) 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

Notas a los estados financieros

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.

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

	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>	<u>Deterioro</u> <u>bruto</u>	<u>Importe</u> <u>neto</u>	<u>Junio</u> <u>2018</u>	<u>Deterioro</u> <u>bruto</u>	<u>Importe</u> <u>neto</u>
Corriente	334,876	0	334,876	434,889	0	434,889
Entre 30 y 60 días	144,674	0	144,674	258,932	0	258,932
Entre 60 y 90 días	32,433	0	32,433	197,899	0	197,899
Más de 90 días	<u>1,093,145</u>	<u>(83,089)</u>	<u>1,010,056</u>	<u>1,398,253</u>	<u>(446,985)</u>	<u>951,268</u>
	<u>1,605,128</u>	<u>(83,089)</u>	<u>1,522,039</u>	<u>2,289,973</u>	<u>(446,985)</u>	<u>1,842,988</u>

A continuación, un detalle del movimiento de la provisión de cuentas malas:

	<u>31 de diciembre</u> <u>2018</u> <u>(Compilado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2018</u> <u>(Auditado)</u>
Saldo al 1 de Julio	304,296	0
Provisión cargada al gasto		446,985
Castigos	<u>(221,207)</u>	<u>(142,689)</u>
Saldo final	<u>83,089</u>	<u>304,296</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:

Notas a los estados financieros

	31 de diciembre 2018 (Compilado)			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	<u>327,869</u>	<u>327,869</u>	<u>327,869</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>11,638,837</u>	<u>11,638,837</u>	<u>11,638,837</u>	<u>0</u>
Retenciones a contratistas	<u>77,665</u>	<u>77,665</u>	<u>77,665</u>	<u>0</u>
Anticipos recibidos de clientes	<u>697,079</u>	<u>697,079</u>	<u>697,079</u>	<u>0</u>
Retención de ITBMS por pagar	<u>8,931</u>	<u>8,931</u>	<u>8,931</u>	<u>0</u>
Bonos por pagar	<u>113,455,957</u>	<u>161,626,198</u>	<u>8,585,854</u>	<u>153,040,344</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,831,248</u>	<u>2,831,248</u>	<u>2,831,248</u>	<u>0</u>

	30 de junio 2018 (Auditado)			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	<u>176,324</u>	<u>176,324</u>	<u>176,324</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>11,638,837</u>	<u>11,638,837</u>	<u>11,638,837</u>	<u>0</u>
Retenciones a contratistas	<u>163,068</u>	<u>163,068</u>	<u>163,068</u>	<u>0</u>
Anticipos recibidos de clientes	<u>697,079</u>	<u>697,079</u>	<u>697,079</u>	<u>0</u>
Retención de ITBMS por pagar	<u>5,924</u>	<u>5,924</u>	<u>5,924</u>	<u>0</u>
Bonos por pagar	<u>115,321,191</u>	<u>154,891,209</u>	<u>12,067,299</u>	<u>142,823,910</u>
Depósito de garantía recibidos de clientes	<u>2,895,383</u>	<u>2,895,383</u>	<u>0</u>	<u>2,895,383</u>

(26) Utilidad (pérdida) por acción

El cálculo de la utilidad (pérdida) por acción está basado en la pérdida neta correspondiente a los accionistas de (B/.584,383) (junio 2018: B/.569,478) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 100, calculado como sigue:

	31 de diciembre 2018 (Compilado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Utilidad (pérdida) neta	(584,383)	569,478
Acciones en circulación	<u>100</u>	<u>100</u>
Utilidad básica por acción	<u>(5,844)</u>	<u>5,695</u>

(27) Compromisos

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial descienden a B/.77,665 (30 de junio 2018: B/.163,068).