

**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 2019

**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 2019 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	31-dic-19	31-dic-18
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	846,939	1,626,855
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	- 9,464	- 847,941
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	- 918,018	- 1,884,234
Generación de caja del período	- 80,543	- 1,105,320
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del año	229,268	1,686,233
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	148,725	580,913

Flujo de efectivo de las actividades de operación: El flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación han provisto el flujo para cubrir la operación y proveer flujo para cubrir las otras actividades y presenta una disminución en este período en comparación con el mismo trimestre del año anterior por US\$0.7 miles principalmente a la disminución en los ingresos.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión: El flujo de efectivo de las actividades de inversión para este trimestre presenta una disminución en la adquisición de activos fijos y mejoras a la propiedad, y durante el trimestre ha disminuido las cuentas por cobrar relacionadas.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: Durante el trimestre terminado a diciembre 2019, se ha cumplido con el abono a capital de los bonos corporativos.

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 ha disminuido en US\$0.5 miles durante este trimestre, pasando a un total por US\$111.6 millones al cierre de diciembre 2019.

El patrimonio disminuyó durante el periodo en US\$1 millón durante este periodo debido a la pérdida del periodo la cual se ve influenciada por los descuentos otorgados a los locatarios en sus rentas y el incremento en los costos financieros.

C. Resultados de las Operaciones

(US \$)	Trimestre Oct-Dic 2019	Acumulado Terminado 31-dic-19	Trimestre Oct-Dic 2018	Acumulado Terminado 31-dic-18
Ingresos totales	3.8	7.6	3.6	7.9
Costos y gastos administrativos	1.8	3.8	2.0	3.8
EBITDA (US\$)	2.0	3.8	1.6	4.1
EBITDA (%)	53%	50%	44%	52%
Menos:				
Costos de financiamiento	1.7	3.4	1.7	3.2
Depreciaciones y amortizaciones	0.7	1.5	0.7	1.4
Utilidad (pérdida) antes de ISR	-0.4	-1.1	-0.8	-0.5
Menos: ISR	-0.1	-0.1	0.0	0.0
Utilidad (pérdida) Neta del trimestre	-0.3	-1.0	-0.8	-0.5

Durante el trimestre de octubre a diciembre de 2019 se presenta un incremento en los ingresos por renta y mantenimiento de US\$0.05 miles en comparación con el mismo periodo del año anterior, esto influenciado por la colocación de locales que estaban desocupados, e incremento en rentas variables.

En cuanto a los costos y gastos administrativos se presenta una disminución de US\$0.2 miles principalmente por los gastos generales y costos de mantenimiento.

Adicional, se presenta un incremento en los costos financieros de US\$0.1 principalmente por la tasa de interés de los bonos.

En los otros ingresos, se presenta una disminución importante de US\$0.4 debido a que, durante el mismo periodo del año anterior, fueron reconocidas mejoras de locales.

D. Análisis de perspectivas

El Banco Mundial sitúa a Panamá entre las economías de mayor crecimiento en América Latina en 2019 y 2020. Para el ejercicio actual, el organismo internacional prevé que la economía nacional crecerá un 4.5%, mientras que para 2020 y 2021 se espera una expansión económica de 4.6%. Si se confirman estas predicciones, la economía nacional estaría repuntando desde el 3.7% registrado en 2018. Para lograrlo, no obstante, será necesario un impulso en la actividad económica en la segunda mitad del año, ya que en los seis primeros meses el producto interno bruto (PIB) creció 3%.

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\$)

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre 31-dic-19	Trimestre 30-sep-19	Trimestre 30-jun-19	Trimestre 31-mar-19	Trimestre 31-dic-18
Ingresos Totales	3,838,880	3,814,550	3,884,027	3,375,398	3,600,045
Costos y Gastos	-3,448,258	-3,792,332	-3,093,544	-3,535,555	-3,645,084
Depreciación y Amortización	-727,361	-724,730	-722,900	-715,369	-714,625
Utilidad (Pérdida) Neta	-336,739	-702,512	67,583	-875,526	-759,664
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	-3,367	-7,025	676	-8,755	-7,597

BALANCE GENERAL	31-dic-19	30-sep-19	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18
Activos Corrientes	2,641,626	2,823,095	2,964,776	5,656,213	6,731,241
Activos no Corrientes	131,870,142	132,319,210	133,147,281	131,849,607	132,468,333
	134,511,768	135,142,305	136,112,057	137,505,820	139,199,574
Pasivos Corrientes	14,896,986	14,903,104	14,869,316	14,583,187	14,839,909
Pasivos no Corrientes	114,158,892	114,446,572	114,747,600	116,037,894	116,599,400
	129,055,878	129,349,676	129,616,916	130,621,081	131,439,309
Capital Pagado y Pagado en Exceso	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304
Déficit Acumulado	-22,553,414	-22,216,675	-21,514,163	-21,124,565	-20,249,039
Total de Patrimonio	5,455,890	5,792,629	6,495,141	6,884,739	7,760,265

RAZONES FINANCIERAS:	31-dic-19	30-sep-19	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.18	0.19	0.20	0.39	0.5
Pasivos Totales/Patrimonio Total	23.65	22.33	19.96	18.97	16.9
Pasivos Totales/Activos Totales	0.96	0.96	0.95	0.95	0.9
Activos Totales/Pasivo Total	1.04	1.04	1.05	1.05	1.1

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 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá



Tel.: (507) 282-7927

Panamá, 3 de enero de 2020

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 2019:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD112,305,580.00
- (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 USD3,118,471.47, conformados por lo siguiente:
 - Saldo en la Cuenta de Concentración: USD76,057.29
 - Saldo en la Cuenta de Reserva: USD42,414.18
 - Depósito a plazo colocado con fondos de la Cuenta de Reserva: USD3,000,000.00 con vencimiento 10 de abril de 2020
 - 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 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 sub-límites contra los riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica.

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

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

Serie	Monto en Circulación
B	USD 3,582,000.00
C	1,467,200.00
D	1,533,800.00
E	105,722,580.00
	USD112,305,580.00

(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 30/06/2019	AI 30/09/2019	AI 31/12/2019
Valor del Avalúo de la Finca Hipotecada	USD260,000,000.00	USD186,700,000.00	USD186,700,000.00
Saldo Insoluto de los bonos en circulación	USD113,214,735.00	USD112,765,910.00	USD112,305,580.00
Cobertura	230%	166%	166%

(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 1.36. 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 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

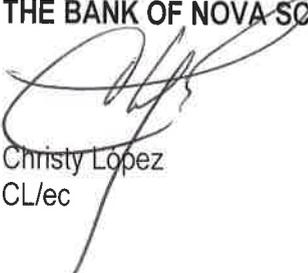


Tel.: (507) 282-7927

Activos	Monto
Cuentas bancarias	USD 118,471.47
Depósito a Plazo	3,000,000.00
Hipoteca sobre la finca No. 353677	150,000,000.00
Patrimonio del fideicomiso	USD153,118,471.47
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD112,305,580.00
Ratio	1.36

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 3 de enero de 2020.

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 2019

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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



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

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

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

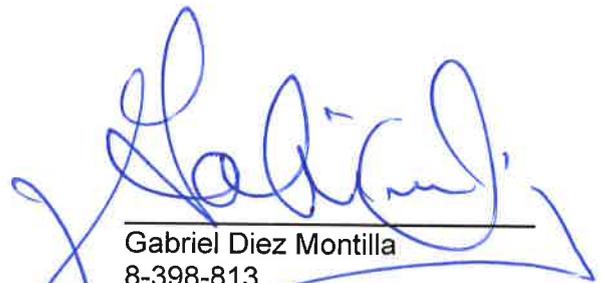
Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Retail Centenario, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

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 2019 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 2019.

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 Previa
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.2594



Gabriel Diez Montilla
8-398-813
Representante Legal

21 de febrero de 2020
Panamá, República de Panamá

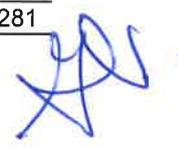
RETAIL CENTENARIO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre</u> <u>2019</u>	<u>Junio</u> <u>2019</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6	148,725	229,268
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	25 (ii)	684,426	897,304
Parte relacionada	7, 25 (ii)	213,843	325,322
Otros		55,728	17,164
Total de cuentas por cobrar		<u>953,997</u>	<u>1,239,790</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	25 (ii), 28	477,836	380,193
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	10	823,285	796,356
Fondos de garantía	16	72,044	77,303
Gastos pagados por adelantado		165,739	241,866
Total de activos corrientes		<u>2,641,626</u>	<u>2,964,776</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7, 25 (ii)	1,853,615	1,784,387
Adelantos a compras de equipos	8	42,953	177,701
Adelantos a proveedores	9	1,601	2,791
Propiedades de inversión	11	120,110,611	121,104,479
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	12	2,101,298	2,271,880
Activos intangibles, neto	13	1,175	2,227
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	10	2,693,986	3,134,413
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	25 (ii), 28	2,022,489	1,627,085
Fondos de garantía	16	3,042,414	3,042,318
Total de activos no corrientes		<u>131,870,142</u>	<u>133,147,281</u>
Total de activos		<u>134,511,768</u>	<u>136,112,057</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 2019</u>	<u>Junio 2019</u>
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	15	1,858,025	1,831,415
Cuentas por pagar:			
Proveedores		450,273	521,894
Parte relacionada	7	280,460	117,658
Accionistas	7	11,638,837	11,638,837
Total cuentas por pagar		<u>12,369,570</u>	<u>12,278,389</u>
Retenciones a contratistas	17	45,634	45,634
Anticipos recibidos de clientes	18	320,000	392,130
Retención de ITBMS por pagar	14	6,918	5,590
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		296,839	316,158
Total de pasivos corrientes		<u>14,896,986</u>	<u>14,869,316</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	15	109,754,954	110,646,568
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		1,049,722	1,009,405
Depósitos de garantía recibidos de clientes	19	2,833,061	2,685,567
Impuesto sobre la renta diferido	23	521,155	406,060
Total de pasivos no corrientes		<u>114,158,892</u>	<u>114,747,600</u>
Total de pasivos		<u>129,055,878</u>	<u>129,616,916</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; autorizadas 100, emitidas y en circulación 100		10,000	10,000
Capital adicional pagado		27,999,304	27,999,304
Déficit acumulado		(22,553,414)	(21,514,163)
Total del patrimonio		<u>5,455,890</u>	<u>6,495,141</u>
Compromisos	27		
Total de pasivos y patrimonio		<u>134,511,768</u>	<u>136,112,057</u>



Estado de resultados

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

		<u>Trimestre</u>		<u>Trimestre</u>	
	<u>Nota</u>	<u>Oct-Dic</u>	<u>Diciembre</u>	<u>Oct-Dic</u>	<u>Diciembre</u>
		<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Operaciones continuas					
Ingresos por arrendamientos	7	2,662,386	5,404,289	2,587,431	5,264,476
Cuotas de mantenimiento	7	998,492	1,972,903	1,018,552	2,009,808
Total de ingresos		<u>3,660,878</u>	<u>7,377,192</u>	<u>3,605,983</u>	<u>7,274,284</u>
Costo por arrendamientos		(727,361)	(1,452,091)	(714,625)	(1,410,896)
Costo de mantenimiento	7, 21	(1,201,674)	(2,395,531)	(1,196,551)	(2,351,275)
Total de costos		<u>(1,929,035)</u>	<u>(3,847,622)</u>	<u>(1,911,176)</u>	<u>(3,762,171)</u>
Utilidad bruta		<u>1,731,843</u>	<u>3,529,570</u>	<u>1,694,807</u>	<u>3,512,113</u>
Otros ingresos	20	78,295	156,234	(25,744)	555,429
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	7, 22	(489,416)	(1,035,156)	(758,177)	(1,338,411)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	25 (ii)	79,580	(179,925)	0	(34,860)
Resultados de las actividades de operación		<u>1,400,302</u>	<u>2,470,723</u>	<u>910,886</u>	<u>2,694,271</u>
Ingresos financieros		20,127	40,424	19,806	39,864
Costos financieros		(1,687,774)	(3,382,289)	(1,656,789)	(3,222,655)
Amortización de costos por emisión de bonos		(14,594)	(53,014)	(50,264)	(82,148)
Costos financieros, netos		<u>(1,682,241)</u>	<u>(3,394,879)</u>	<u>(1,687,247)</u>	<u>(3,264,939)</u>
Utilidad (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta		<u>(281,939)</u>	<u>(924,156)</u>	<u>(776,361)</u>	<u>(570,668)</u>
Impuesto sobre la renta:					
Corriente		0	0	(23,204)	0
Diferido	23	54,800	115,095	6,507	13,715
Total de gasto de impuesto		<u>54,800</u>	<u>115,095</u>	<u>(16,697)</u>	<u>13,715</u>
Utilidad (pérdida) neta del período		<u>(336,739)</u>	<u>(1,039,251)</u>	<u>(759,664)</u>	<u>(584,383)</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción	26		<u>(10,393)</u>		<u>(5,844)</u>

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 2018	10,000	27,999,304	(19,645,656)	8,363,648
Ajuste en aplicación inicial de la Norma NIIF 9 neto de impuestos	0	0	(457,181)	(457,181)
Pérdida neta del período - 2019	0	0	(1,392,326)	(1,392,326)
Dividendos pagados	0	0	(19,000)	(19,000)
Total de las utilidades integrales del período	0	0	(1,868,507)	(1,868,507)
Saldo al 30 de junio de 2019	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(21,514,163)</u>	<u>6,495,141</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Pérdida neta del período - 6 meses	0	0	(1,039,251)	(1,039,251)
Total de las utilidades integrales del período	0	0	(1,039,251)	(1,039,251)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(22,553,414)</u>	<u>5,455,890</u>

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

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2019</u>	<u>Diciembre 2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del período		(1,039,251)	(584,383)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11, 12, 13	1,452,092	1,410,896
Mejoras a locales transferidos		(53,350)	0
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	25 (ii)	179,925	83,089
Costos financieros, netos		3,394,879	3,182,791
Impuesto sobre la renta	23	115,095	2,789
		<u>4,049,390</u>	<u>4,095,182</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar - clientes		32,953	187,908
Cuentas por cobrar - otros		(38,564)	(119,809)
Alquileres a futuro		(493,047)	0
Tesoro Nacional - ITBMS		413,498	386,571
Gastos pagados por adelantado		76,127	106,517
Cuentas por pagar proveedores		(71,621)	151,545
Cuentas por pagar partes relacionadas		162,802	274,863
Retención de ITBMS por pagar		1,328	3,007
Depósito en garantía recibidos de clientes		147,494	(64,135)
Retenciones a contratistas		0	(85,403)
Derecho de ingreso diferido		20,998	(86,736)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>4,229,228</u>	<u>4,849,510</u>
Intereses pagados		(3,382,289)	(3,222,655)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>846,939</u>	<u>1,626,855</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		40,424	39,864
Construcción en proceso de propiedades de inversión	11	(230,970)	(670,808)
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	12	(2,270)	(167,128)
Adelantos a compra de equipo		134,748	84,274
Cambios en adelanto a proveedores		1,190	8,192
Activos Intangibles		0	(480)
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	7	42,251	(284,064)
Cambios en fondo de garantía		5,163	142,209
Efectivo neto utilizado en por las actividades de inversión		<u>(9,464)</u>	<u>(847,941)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos de capital de bonos	15	(918,018)	(1,865,234)
Dividendos declarados		0	(19,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(918,018)</u>	<u>(1,884,234)</u>
Disminución neta en el efectivo		(80,543)	(1,105,320)
Efectivo neto al inicio del año		229,268	1,686,233
Efectivo neto al final del período		<u>148,725</u>	<u>580,913</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 2019

(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 depósitos con una superficie de aproximadamente 49,879 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.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 5.

(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.

Notas a los estados financieros

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 2020, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 12 – (Vida útil) Maquinaria, mobiliario y equipos

(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, excepto por lo que describe en la nota 5.

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

a. Instrumentos financieros	11
b. Propiedades de inversión	17
c. Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	18
d. Activos intangibles	19
e. Deterioro de activos	19
f. Cuentas por pagar	22
g. Títulos de deuda emitidos	22
h. Retenciones a contratistas	22
i. Anticipos recibidos de clientes	22
j. Depósitos de garantía recibidos de clientes	22
k. Costos diferidos por bonos	22
l. Acciones comunes	22
m. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	22
n. Alquileres por cobrar a futuro	23
o. Otros ingresos	23
p. Ingresos y costos de financiamiento	23
q. Impuesto sobre la renta	23
r. Utilidad (pérdida) neta por acción	24
s. Información de segmento	24

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Notas a los estados financieros

ii. *Clasificación y medición posterior*

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de julio de 2018:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Notas a los estados financieros

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio: Política aplicable a partir del 1 de julio de 2018:

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Notas a los estados financieros

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses: Política aplicable a partir del 1 de julio de 2018. Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.



Notas a los estados financieros

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a partir del 1 de julio de 2018:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de julio de 2018

La Compañía clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- préstamos y partidas por cobrar;
- mantenidos hasta el vencimiento;
- disponibles para la venta; y
- al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como: mantenidos para negociación;



Notas a los estados financieros

Activos financieros -Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes del 1 de julio de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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



Notas a los estados financieros

La Compañía puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto cuando, y sólo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(b) Propiedades de inversión

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

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.

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.

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

Notas a los estados financieros

La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de las propiedades de inversión 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.

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

(c) *Maquinaria, mobiliario y equipos, neto*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de maquinaria, mobiliario y equipos son medidos al costo menos la depreciación, amortización y cualquier pérdida por deterioro acumulado.

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.

(i) Depreciación

La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de maquinaria, mobiliario y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y es generalmente reconocida en el estado de resultados.

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

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

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

Notas a los estados financieros

(d) *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

(e) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados

Política aplicable a partir del 1 de julio de 2018
Instrumentos financieros

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones, como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Notas a los estados financieros

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Notas a los estados financieros

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

Activos financieros no derivados

Política aplicable antes del 1 de julio de 2018

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios de que un deudor o emisor se declararía en bancarrota;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o
- Datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

(ii) *Activos no financieros*

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión e inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Notas a los estados financieros

(f) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(g) *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.

(h) *Retenciones a contratistas*

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

(i) *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.

(j) *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.

(k) *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.

(l) *Acciones comunes*

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

(m) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes*

Inicialmente la Compañía ha aplicado la NIIF 15 al 1 de julio de 2018. En la Nota 5(A) se presenta información sobre las políticas contables de la Compañía para los contratos con clientes y el efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15.

Notas a los estados financieros

(n) 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.

(o) Otros ingresos

Los otros ingresos son reconocidos en el estado de resultados y corresponden a ingresos generados por patrocinios, concesión de áreas, depósitos en garantía y las remodelaciones y trabajos adicionales solicitados por los clientes.

(p) 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.

(q) 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.

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.

Notas a los estados financieros

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 sólo si se cumplen ciertos criterios.

(r) 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.

(s) Información de segmento

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

La Compañía 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 son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

(i) NIIF 16 “Arrendamientos”

La NIIF 16 *Arrendamientos* entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2019. La NIIF 16 reemplaza la norma actual 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 NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer 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 realizar pagos futuros de arrendamiento.

Notas a los estados financieros

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

A la fecha de presentación, la Compañía no ha realizado la evaluación del impacto de esta norma.

(ii) Otras normas

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

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias
- Características de Pago Anticipado como Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF9)
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones de la Norma NIC 28)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017-diversas normas
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF 21

(5) Cambios en las políticas contables significativas

La Compañía ha aplicado inicialmente la NIIF 15 (ver A) y la NIIF 9 (ver B) a partir del 1 de julio de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a contar del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto importante en los estados financieros de la Compañía.

Debido a los métodos de transición elegidos por la Compañía al aplicar estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

A. 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 en qué monto. Reemplazó a la NIC 18 *Ingresos de Actividades*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y las interpretaciones relacionadas. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control – en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 usando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas) reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial (es decir, el 1 de julio de 2018). En consecuencia, la información presentada al 30 de junio de 2018 no ha sido re-expresada – es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo las normas NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 15 por lo general no han sido aplicados.

La implementación efectuada por la Compañía de la NIIF 15 no tuvo un impacto material en las operaciones antes indicadas.

Notas a los estados financieros

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de julio de 2018)	Reconocimiento de ingresos bajo la NIC 18 (aplicable antes del 1 de julio de 2018)
Cuota de mantenimiento	Lo constituye las cuotas mantenimiento según contrato a clientes de los locales comerciales en el proyecto Altaplaza Mall.	Los ingresos por cuota de mantenimiento son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de línea recta de acuerdo a los términos pactados según contrato a lo largo del tiempo.	Las cuotas de mantenimiento eran reconocidas 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.

B. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 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: Reconocimiento y Medición.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, la Compañía ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado de resultados. Anteriormente, el enfoque de la Compañía era incluir el deterioro de los deudores comerciales en gastos generales y administrativos. En consecuencia, la Compañía reclasificó las pérdidas por deterioro por B/.446,985 reconocidas bajo la NIC 39 de 'gastos generales y administrativos' a 'pérdida por deterioro de deudores comerciales y otras cuentas' en el estado de resultados para el año terminado el 30 de junio de 2018. Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los 'costos financieros', de manera similar a la presentación bajo la NIC 39, y no se presentan por separado en el estado de resultados debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

Notas a los estados financieros

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía relacionadas con los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que la Compañía clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver nota 3 (a).

La tabla a continuación y las notas adjuntas a continuación explican las categorías de medición originales bajo NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía al 1 de julio de 2018.

	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Importe en libros original bajo la NIC 39	Nuevo importe en libros bajo la NIIF 9
Activos financieros				
Efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,686,233	1,686,233
Cuentas por cobrar	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>1,842,988</u>	<u>1,842,988</u>
			<u>3,529,221</u>	<u>3,529,221</u>
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	11,815,161	11,815,161
Bonos por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	<u>115,321,191</u>	<u>115,321,191</u>
			<u>127,136,352</u>	<u>127,136,352</u>

ii. Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9 las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente que bajo la NIC 39.



Notas a los estados financieros

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la Norma NIIF 9 al 1 de julio de 2018 resulta en una provisión adicional para deterioro de la siguiente manera.

Deterioro del valor adicional reconocido al 1 de julio de 2018 por:	
Deudores comerciales y otras partidas por cobrar al 30 de junio de 2018 (Nota 25 ii)	639,380
Impuesto relacionado (Nota 23)	<u>(182,199)</u>
Ajuste en aplicación inicial de NIIF 9, neto de impuesto	<u>457,181</u>

Información adicional sobre la manera en que la Compañía mide la provisión para deterioro se describe en la Nota 3 (e).

iii. Transición

La Compañía ha usado una exención que le permite no re-expresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición (incluido el deterioro).

- Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias acumuladas y reservas al 1 de julio de 2018. Por esto, la información presentada para 2018 por lo general no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino que más bien los de la NIC 39.
- Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.
 - La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.
 - La designación y revocación de las designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros como medidos a VRGR.
 - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

(6) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	30 de junio 2019 (Auditado)
Caja	150	150
Cuentas corrientes	<u>148,575</u>	<u>229,118</u>
Total del efectivo	<u>148,725</u>	<u>229,268</u>

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



Notas a los estados financieros

(7) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	30 de junio 2019 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)	<u>2,067,458</u>	<u>2,109,709</u>
Cuentas por pagar:		
Desarrollo 468, S.A. (ii)	<u>280,460</u>	<u>117,658</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.
- iii. Corresponde a la facturación y recobros de las cuotas de mantenimiento de los locales.

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

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

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	31 de diciembre 2018 (Compilado)
Transacciones		
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	102,877	110,516
Ingresos por Cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>51,477</u>	<u>53,877</u>
	<u>154,354</u>	<u>86,643</u>
Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>3,000</u>	<u>6,000</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (iii)	1,769,732	1,396,337
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>589,086</u>	<u>643,735</u>
	<u>2,358,818</u>	<u>2,040,072</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>136,494</u>	<u>107,657</u>



Notas a los estados financieros

(8) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	30 de junio 2019 (Auditado)
Mejoras de áreas comunes	18,879	144,488
Sistema de control de consumo	24,074	24,074
Otros	<u>0</u>	<u>9,139</u>
	<u>42,953</u>	<u>177,701</u>

(9) Adelantos a proveedores

Los adelantos a proveedores se presentan a continuación:

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	30 de junio 2019 (Auditado)
Telecom Internacional, S. A.	1,466	1,735
Proyectos y Eventos CMR	0	1,056
Otros	<u>135</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,601</u>	<u>2,791</u>

Los adelantos a proveedores corresponden a materiales y equipos para la reparación de la propiedad de inversión.

(10) Tesoro Nacional ITBMS

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

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	30 de junio 2019 (Auditado)
Tesoro Nacional ITMBS – corriente	823,285	796,356
Tesoro Nacional ITMBS – no corriente	<u>2,693,986</u>	<u>3,134,413</u>
	<u>3,517,271</u>	<u>3,930,769</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 realizada 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 49,879 metros cuadrados.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 30 de junio de 2019 es de B/.186,700,000 (30 de junio de 2018: 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 2019, dicho ingreso asciende a B/.5,404,289 (31 de diciembre de 2018: B/.5,264,476).

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

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

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable</u>
<p>Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los 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.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2019 y 2018: 5% anual en los cánones de arrendamiento para otros locales).• Períodos de desocupación (2019 y 2018: 5% estimado del ingreso bruto).• Tasa de ocupación (2019 89% y 2018: 95% de promedio).• Tasas de descuento ajustadas (2019: 7.5% y 2018: 7%).	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none">• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).• Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). 

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

Notas a los estados financieros

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2019</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 de diciembre 2019</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	113,398,161	0	0	113,398,161
Mobiliario	549,378	0	0	549,378
Mejoras a locales	1,548,239	284,320	0	1,832,559
Totales	129,167,567	284,320	0	129,451,887

Depreciación

Edificaciones	7,617,474	1,131,452	0	8,748,926
Mobiliario	303,836	54,840	0	358,676
Mejoras a locales	141,778	91,896	0	233,674
Totales	8,063,088	1,278,188	0	9,341,276
Valor neto en libros	121,104,479			120,110,611

<u>Costo</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>30 de junio 2019</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	113,338,487	65,862	(6,188)	113,398,161
Mobiliario	549,378	0	0	549,378
Mejoras a locales	395,368	1,146,683	6,188	1,548,239
Totales	127,955,022	1,212,545	0	129,167,567

Depreciación

Edificaciones	5,355,147	2,262,456	(129)	7,617,474
Mobiliario	194,539	109,297	0	303,836
Mejoras a locales	1,216	140,433	129	141,778
Totales	5,550,902	2,512,186	0	8,063,088
Valor neto en libros	122,404,120			121,104,479

(12) Maquinaria, mobiliario y equipos

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de</u> <u>junio de 2019</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2019</u>
Maquinaria y equipos	2,570,403	0	0	0	2,570,403
Equipo de cómputo y oficina	140,304	2,270	0	0	142,574
Mobiliario y enseres	213,807	0	0	0	213,807
Equipo de comunicación	185,776	0	0	0	185,776
Totales	3,110,290	2,270	0	0	3,112,560

Depreciación

Maquinaria y equipos	603,322	135,230	0	0	738,552
Equipo de cómputo y oficina	96,406	13,504	0	0	109,910
Mobiliario y enseres	64,978	11,514	0	0	76,492
Equipo de comunicación	73,704	12,604	0	0	86,308
Totales	838,410	172,852	0	0	1,011,262
Valor neto en libros	2,271,880				2,101,298



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

Notas a los estados financieros

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>
Maquinaria y equipos	2,226,257	321,306	0	22,840	2,570,403
Equipo de cómputo y oficina	141,643	1,579	(2,918)	0	140,304
Mobiliario y enseres	235,971	676	0	(22,840)	213,807
Equipo de comunicación	185,776	0	0	0	185,776
Totales	<u>2,789,647</u>	<u>323,561</u>	<u>(2,918)</u>	<u>0</u>	<u>3,110,290</u>
Depreciación					
Maquinaria y equipos	347,034	254,535	0	1,753	603,322
Equipo de cómputo y oficina	69,280	30,044	2,918	0	96,406
Mobiliario y enseres	49,217	22,983	0	(7,222)	64,978
Equipo de comunicación	42,885	25,350	0	5,469	73,704
Totales	<u>508,416</u>	<u>332,912</u>	<u>2,918</u>	<u>0</u>	<u>838,410</u>
Valor neto en libros	<u>2,281,231</u>				<u>2,271,880</u>

(13) Activos intangibles

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u>
Software	40,112	0	0	40,112
Totales	<u>40,112</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40,112</u>
Amortización				
Software	37,885	1,052	0	38,937
Totales	<u>37,885</u>	<u>1,052</u>	<u>0</u>	<u>38,937</u>
Valor neto en libros	<u>2,227</u>			<u>1,175</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>
Software	39,632	480	0	40,112
Totales	<u>39,632</u>	<u>480</u>	<u>0</u>	<u>40,112</u>
Amortización				
Software	33,818	4,067	0	37,885
Totales	<u>33,818</u>	<u>4,067</u>	<u>0</u>	<u>37,885</u>
Valor neto en libros	<u>5,814</u>			<u>2,227</u>

(14) Retención de ITBMS por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.6,918 (30 de junio 2019: B/.5,590).

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 2019 (Compilado)	30 de junio 2019 (Auditado)
Retail Centenario, S. A.		
Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos en una serie:		
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.	3,582,000	3,678,800
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.	1,467,200	1,600,400
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.	1,533,800	1,667,000
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 Trimestre 1 al 13, 6.125% del Trimestre 14 al 21 y Libor 3M + 3% con mínimo 5.50% y máximo de 7% anual del Trimestre 22 al 30. Los bonos vencen en un plazo de 7 años, 4 meses y 29 días desde su emisión.	105,722,580	106,268,535
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(692,601)</u>	<u>(736,752)</u>
	111,612,979	112,477,983
Porción corriente	<u>1,858,025</u>	<u>1,831,415</u>
Porción no corriente	<u>109,754,954</u>	<u>110,646,568</u>

Notas a los estados financieros

El 1 de noviembre de 2018, se realizó la redención anticipada de la Serie A del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Retail Centenario, S. A. por un valor de B/.107,057,583 la cual fue cancelada con fondos provenientes de una nueva emisión Serie E por la suma B/.107,050,000 en esa misma fecha.

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 (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 2019 ascienden a B/.3,114,458 (30 de junio 2019: B/.3,119,621). 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 2019 se colocó en depósito a plazo fijo el monto de B/.3,000,000 de la cuenta de la reserva por un período de un año a una tasa de interés de 2.55%.

Notas a los estados financieros

(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 2019, las retenciones ascienden a B/.45,634 (30 de junio de 2019: B/.45,634).

(18) Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2019 ascienden a B/.320,000 (30 de junio 2019: B/.392,130). Los mismos corresponden a abonos realizados de los clientes por rentas mensuales de los locales y cuotas de mantenimiento.

(19) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron al 31 de diciembre de 2019 a B/.2,833,061 (30 de junio 2019: B/.2,685,567). 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 2019 (Compilado)	31 de diciembre 2018 (Compilado)
Mejoras a locales	53,350	418,876
Reconocimiento de depósito en garantía	41,264	54,841
Concesión para publicidad digital	35,022	21,314
Letreros externos	20,364	21,631
Patrocinio de valet parking	0	21,000
Alquiler de plaza y exhibiciones	1,836	3,347
Revisión de planos	500	0
Otros	3,898	14,420
Total	<u>156,234</u>	<u>555,429</u>

(21) Costo de mantenimiento

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

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	31 de diciembre 2018 (Compilado)
Mantenimiento y aseo	1,769,732	1,675,647
Servicios de administración	589,086	643,753
Otros	36,713	31,875
Total	<u>2,395,531</u>	<u>2,351,275</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los costos asociados a seguridad, electricidad, basura, agua, jardinería, fumigación, transporte, internet y telefonía han sido asumidos por la Asamblea de Propietarios del 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 2019 (Compilado)	31 de diciembre 2018 (Compilado)
Gastos de mercadeo:		
Medios publicitarios	156,397	322,111
Eventos	<u>12,851</u>	<u>120,225</u>
Subtotal gastos de mercadeo	<u>169,248</u>	<u>442,336</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	497,005	397,361
Impuestos	188,506	224,508
Seguros	97,527	106,623
Alquiler de local	49,970	0
Otros gastos	8,846	55,702
Gastos legales	339	1,035
Comisiones pagadas	5,000	104,100
Reparaciones y mantenimiento	4,807	2,839
Útiles de oficina	155	172
Cargos bancarios	926	768
Cuotas y suscripciones	<u>12,827</u>	<u>2,967</u>
Subtotal gastos generales y administrativos	<u>865,908</u>	<u>896,075</u>
Total gastos de mercadeo, gastos generales y administrativos	<u>1,035,156</u>	<u>1,338,411</u>

(23) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 2019, 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.

Notas a los estados financieros

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica la base de aplicación sobre los contribuyentes a los cuales se le aplique el denominado Cálculo 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 ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

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

<u>Método del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR)</u>	<u>31 de diciembre 2019</u> <u>(Compilado)</u>	<u>31 de diciembre 2018</u> <u>(Compilado)</u>
Ingresos gravables	7,533,426	7,829,713
Renta neta gravable (4.67%)	351,811	365,648
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2018: igual)	87,953	91,412
Ingresos exentos	<u>(40,424)</u>	<u>(39,864)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>47,529</u>	<u>51,548</u>
 <u>Método tradicional</u>		
Utilidad (pérdida) neta antes de impuesto sobre la renta	<u>(924,156)</u>	<u>(584,383)</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%	0	0
 <u>Efecto Impositivo de:</u>		
Ingresos exentos	0	0
Ingresos no gravables	0	0
Arrastre de pérdidas	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub total	<u>0</u>	<u>0</u>
 Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	 <u>0</u>	 <u>0</u>

Notas a los estados financieros

La Compañía solicitó 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 y al 30 de junio de 2019 según el método tradicional. El 27 de marzo de 2019 fue aprobada la solicitud por la Dirección General de Ingresos mediante la resolución N°201-0888 para el periodo 2018.

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

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>30 de junio de 2019</u>		
	<u>Cambio en diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido efecto en resultados</u>	<u>Cambio en diferencias temporales</u>	<u>Cambio en diferencias temporales</u>
<u>Impuestos diferidos</u>				
Ingresos por arrendamientos	460,379	115,095	(690,515)	(172,628)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>274,900</u>	<u>68,725</u>
	<u>460,379</u>	<u>115,095</u>	<u>415,615</u>	<u>(103,903)</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>31 de diciembre 2019 (Compilado)</u>	<u>30 de junio 2019 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	406,060	692,162
Ajuste en aplicación inicial de la Norma NIIF 9 (Nota 5)	0	(182,199)
Impuesto diferido del período	<u>115,095</u>	<u>(103,903)</u>
Impuesto diferido pasivo al final del año	<u>466,355</u>	<u>406,060</u>

Notas a los estados financieros

(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:

	31 de diciembre de 2019			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Valor en libros Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	148,725		148,725		
Cuentas por cobrar clientes	684,426		684,426		
Cuentas por cobrar relacionadas	2,067,458		2,067,458		
Cuentas por cobrar, otras	55,728		55,728		
Fondos de garantía	3,114,458		3,114,458		
Adelantos a compras de equipos	42,953		42,953		
Adelantos a proveedores	1,601		1,601		
	<u>6,115,349</u>		<u>6,115,349</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		450,273			
Cuentas por pagar accionistas		11,638,837			
Retenciones a contratistas		45,634			
Anticipos recibidos de clientes		320,000			
Bonos por pagar		111,612,979		112,986,294	
Depósito de garantía recibidos de clientes		2,833,061			
		<u>126,900,784</u>			
30 de junio de 2019					
	Partidas por cobrar	Valor en libros Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	229,268		229,268		
Cuentas por cobrar clientes	897,304		897,304		
Cuentas por cobrar relacionadas	2,109,709		2,109,709		
Cuentas por cobrar, otras	17,164		17,164		
Fondos de garantía	3,119,621		3,119,621		
Adelantos a compras de equipos	177,701		177,701		
Adelantos a proveedores	2,791		2,791		
	<u>6,553,558</u>		<u>6,553,558</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar		521,894			
Cuentas por pagar accionistas		11,638,837			
Retenciones a contratistas		45,634			
Anticipos recibidos de clientes		392,130			
Bonos por pagar		112,477,983		113,731,036	
Depósito de garantía recibidos de clientes		2,685,567			
		<u>127,756,178</u>			

Notas a los estados financieros

(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).

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.

Notas a los estados financieros

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

Notas a los estados financieros

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>30 de junio de 2019</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Clientes						
Corriente	166,440	(27,139)	139,301	135,946	(20,497)	115,449
Entre 30 y 60 días	181,212	(11,033)	170,179	202,515	(17,677)	184,838
Entre 60 y 90 días	30,470	(12,401)	18,069	128,439	(37,560)	90,879
Más de 90 días	<u>887,622</u>	<u>(530,745)</u>	<u>356,877</u>	<u>950,473</u>	<u>444,335</u>	<u>506,138</u>
	<u>1,265,744</u>	<u>581,318</u>	<u>684,426</u>	<u>1,417,373</u>	<u>(520,069)</u>	<u>897,304</u>
Partes relacionadas						
Corriente	230,498	(16,655)	213,843	342,317	(16,995)	325,322
No corriente	<u>1,853,615</u>	<u>0</u>	<u>1,853,615</u>	<u>1,784,387</u>	<u>0</u>	<u>1,784,387</u>
	<u>2,084,113</u>	<u>(16,655)</u>	<u>2,067,458</u>	<u>2,126,704</u>	<u>(16,995)</u>	<u>2,109,709</u>
Alquiles por cobrar futuro						
Corriente	516,024	(38,188)	477,836	451,047	(70,854)	380,193
No corriente	<u>2,022,489</u>	<u>0</u>	<u>2,022,489</u>	<u>1,627,085</u>	<u>0</u>	<u>1,627,085</u>
	<u>2,538,513</u>	<u>(38,188)</u>	<u>2,500,325</u>	<u>2,078,132</u>	<u>(70,854)</u>	<u>2,007,278</u>
Total de cuenta por cobrar	<u>5,888,370</u>	<u>(636,161)</u>	<u>5,252,209</u>	<u>5,622,209</u>	<u>(607,918)</u>	<u>5,014,291</u>

A continuación, un detalle del movimiento de la provisión para pérdidas de cuentas de dudoso cobro:

	<u>2019</u>	<u>2019</u>
Saldo al 1 de julio	607,918	304,296
Ajuste en aplicación inicial de la NIIF 9 (Nota 5)	<u>0</u>	<u>639,380</u>
Saldo al 1 de enero según NIIF 9	607,918	943,676
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	179,925	244,138
Castigos	<u>(151,682)</u>	<u>(579,896)</u>
Saldo final	<u>636,161</u>	<u>607,918</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.

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

Notas a los estados financieros

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:

	31 de diciembre de 2019			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	450,273	450,273	450,273	0
Cuentas por pagar accionistas	11,638,837	11,638,837	11,638,837	0
Retenciones a contratistas	45,634	45,634	45,634	0
Anticipos recibidos de clientes	320,000	320,000	320,000	0
Retención de ITBMS por pagar	6,631	6,631	6,631	0
Bonos por pagar	111,612,979	111,612,979	8,539,928	144,500,416
Depósito de garantía recibidos de clientes	2,833,061	2,833,061	2,833,061	0
	30 de junio de 2019			
	Valor Registrado	Flujos Contractuales	Menos de 12 meses	Más de 12 meses
Cuentas por pagar proveedores	521,894	521,894	521,894	0
Cuentas por pagar accionistas	11,638,837	11,638,837	11,638,837	0
Retenciones a contratistas	45,634	45,634	45,634	0
Anticipos recibidos de clientes	392,130	392,130	392,130	0
Retención de ITBMS por pagar	5,590	5,590	5,590	0
Bonos por pagar	112,477,983	157,331,788	8,568,512	148,763,276
Depósito de garantía recibidos de clientes	2,685,567	2,685,567	2,685,567	0

(26) Utilidad (pérdida) por acción

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

	31 de diciembre 2019 (Compilado)	31 de diciembre 2018 (Compilado)
Utilidad (pérdida) neta	(924,156)	(584,383)
Acciones en circulación	100	100
Utilidad (pérdida) básica por acción	<u>(9,242)</u>	<u>(5,844)</u>

(27) Compromisos

Los compromisos con subcontratistas relacionados con la construcción y operación del centro comercial al 31 de diciembre de 2019 ascienden a B/.45,634 (30 de junio 2019: B/.45,634).

Notas a los estados financieros

(28) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro al 31 de diciembre de 2019 por B/.460,379 (31 de diciembre de 2018: B/.234,542).

Al 31 de diciembre los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo, en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

	31 de diciembre 2019 <u>(Compilado)</u>	30 de junio 2019 <u>(Auditado)</u>
Hasta un año	6,851,865	7,888,332
Entre dos y cinco años	11,331,792	13,569,677
Más de cinco años	<u>1,202,496</u>	<u>2,072,838</u>
	<u>19,386,153</u>	<u>23,530,847</u>