

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

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior:

Flujo de efectivo	30-jun-19	30-jun-18
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	2,867,007	3,445,993
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	- 1,363,194	511,241
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	- 2,960,778	- 3,884,117
Generación de caja del período	- 1,456,965	73,117
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del año	1,686,233	1,613,116
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	229,268	1,686,233

Flujo de efectivo de las actividades de operación: El flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación presenta una disminución en este período en comparación con el mismo trimestre del año anterior por US\$0.6 miles producto de incremento en costos financieros y pérdida en deterioro de cuentas por cobrar, principalmente. El resultado operativo de la Compañía presenta una pérdida por US\$1.4 miles, esto se debe principalmente a la disminución en los ingresos por rentas debido a contrato cancelados antes de su vencimiento, y por el incremento en gastos de mercadeo y costos financieros.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión: Durante el período 2019, se recibieron en dación de pago mejoras de locales arrendados que asciende a US\$822 miles, y se han realizado mejoras a locales y edificaciones por el monto de US\$1.2 millón. Adicional, se han adquirido maquinarias y mobiliarios y equipos para el mall por un monto de US\$323 miles principalmente.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: Durante el período 2019 se realizó la cancelación anticipada de la Serie A del programa rotativos de bonos corporativos por US\$107 millones, y se emitió la Series E por US\$107 millones, y se han realizados pagos a capital del programa de bonos corporativos por US\$2.8 millones.

B. Recursos de Capital

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

La deuda financiera del Emisor disminuyó en US\$2.8 millones durante este periodo, pasando a un total por US\$112 millones al cierre de junio 2019.

El patrimonio disminuyó durante el periodo en US\$1.5 miles durante este periodo debido los descuentos otorgados a los locatarios en sus rentas y al ajuste de ingresos por rentas futuras de

contratos que fueron cancelados antes de su vencimiento de aproximadamente en un US\$1 millón, al incremento en gastos de mercadeo por el monto de US\$200 miles, costos financieros en US\$300 miles, y al incremento en otros ingresos producto de la dación de pago recibida de las mejoras en locales arrendados US\$822 miles.

C. Resultados de las Operaciones

(US \$)	Trimestre Terminado 30-jun-19	Trimestre Terminado 30-jun-18	%
Ingresos totales	15.01	16.93	-11%
Costos y gastos administrativos	7.2	7.38	-2%
EBITDA (US\$)	7.81	9.55	-18%
EBITDA (%)	52%	56%	
Menos:			
Costos de financiamiento	6.6	6.3	5%
Depreciaciones y amortizaciones	2.8	2.3	22%
Utilidad (pérdida) antes de ISR	-1.6	1.0	-267%
Menos: ISR	-0.1	0.2	-150%
Utilidad (pérdida) Neta del trimestre	-1.5	0.8	-299%

Durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2019, el Emisor disminuyó sus ingresos en US\$1.9 miles versus el mismo período del año anterior (disminución interanual de -11%), debido a los descuentos otorgados a las rentas de los locatarios y al ajuste producto de reversión de ingresos por rentas futuras de contratos que fueron cancelados antes de su vencimiento por el monto de US\$1 millón.

Por otro lado, durante el periodo los gastos de mercadeo, generales y administrativos aumentaron en US\$0.1 miles, y la ganancia antes de intereses, depreciaciones/amortizaciones, e impuestos ("EBITDA" por sus siglas en inglés) disminuyó en US\$1.7 millones (disminución interanual de 18%) en comparación con el mismo período del año anterior.

En términos absolutos (US\$) el costo de financiamiento del Emisor mantiene un incremento del 5% en comparación al periodo anterior, producto de cambio en las tasas de interés.

D. Análisis de perspectivas

En su más reciente reporte sobre Panamá (julio 2019), el Fondo Monetario Internacional (FMI) indicó que Panamá tendrá una proyección de crecimiento pausada de un 5%, contra un 6% que se había estimado en la visita realizada en febrero 2019, debido principalmente a un debilitamiento en los sectores de construcción y servicios.

Adicional, indicaron que los aspectos fundamentales de la economía panameña siguen siendo sólidos, y se espera que ésta se recupere y que el año próximo alcance su crecimiento potencial de 5½ por ciento, con una inflación que se aproximará al 2 por ciento en el mediano plazo.

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO
(Información en US\$)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18
Ingresos Totales	15,197,727	11,244,975	7,869,577	4,260,333	16,981,588
Costos y Gastos	-13,825,752	-10,578,619	-7,043,064	-3,288,072	-13,452,888
Depreciación y Amortización	-2,849,165	-2,126,265	-1,410,896	-653,116	-2,639,494
Utilidad (Pérdida) Neta	-1,477,190	-1,459,909	-584,383	319,145	889,206
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	-14,772	-14,599	-5,844	3,191	8,892

BALANCE GENERAL	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18
Activos Corrientes	3,450,567	5,656,213	6,731,241	7,023,110	7,474,353
Activos no Corrientes	133,147,281	131,849,607	132,468,333	133,177,168	134,011,663
	136,597,848	137,505,820	139,199,574	140,200,278	141,486,016
Pasivos Corrientes	14,869,316	14,583,187	14,839,909	19,133,806	19,001,682
Pasivos no Corrientes	114,861,074	116,037,894	116,599,400	112,546,543	114,116,128
	129,730,390	130,621,081	131,439,309	131,680,349	133,117,810
Capital Pagado y Pagado en Exceso	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304	28,009,304
Déficit Acumulado	-21,141,846	-21,124,565	-20,249,039	-19,489,375	-19,641,098
Total de Patrimonio	6,867,458	6,884,739	7,760,265	8,519,929	8,368,206

RAZONES FINANCIERAS:	30-jun-19	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	0.23	0.39	0.5	0.45	0.51
Pasivos Totales/Patrimonio Total	18.89	18.97	16.9	16.86	17.46
Pasivos Totales/Activos Totales	0.95	0.95	0.9	0.95	0.95
Activos Totales/Pasivo Total	1.05	1.05	1.1	1.06	1.06


III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IV PARTE DIVULGACION

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

FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

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

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



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

Panamá, 9 de julio de 2019

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Edificio Global Plaza, Piso No. 8,
Calle 50
Ciudad

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

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

Estimados señores:

Por este medio, **The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Retail Centenario, S.A., por un valor nominal total de hasta USD230,000,000.00, registrado según Resolución SMV No. 170-16 de 23 de marzo de 2016, CERTIFICA la siguiente información, al 30 de junio de 2019:

- (a) Saldo insoluto de la emisión: USD113,214,735.00
- (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 USD3,119,620.94, conformados por lo siguiente:
 - Saldo en la Cuenta de Concentración: USD77,302.71
 - Saldo en la Cuenta de Reserva: USD42,318.23
 - 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.

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

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



Tel. (507) 282-7900

Fax. (507) 282-7901

- 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 3,678,800.00
C	1,600,400.00
D	1,667,000.00
E	106,268,535.00
	USD113,214,735.00

(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 31/12/2018	AI 31/03/2019	AI 30/06/2019
Valor del Avalúo de la Finca Hipotecada	USD260,000,000.00	USD260,000,000.00	USD260,000,000.00
Saldo Insoluto de los bonos en circulación	USD114,100,080.00	USD113,663,160.00	USD113,214,735.00
Cobertura	228%	229%	230%

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

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



Tel. (507) 282-7900

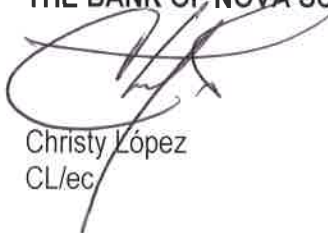
Fax. (507) 282-7901

- (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 1.35. A continuación, se presenta el detalle del cálculo efectuado para obtener dicho ratio:


Activos	Monto
Cuentas bancarias	USD 119,620.94
Depósito a Plazo	3,000,000.00
Hipoteca sobre la finca No. 353677	150,000,000.00
Patrimonio del fideicomiso	USD153,119,620.94
Saldo insoluto de los bonos en circulación	USD113,214,735.00
Ratio	1.35

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 9 de julio de 2019.

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



Christy López
CL/ec



Edgar Coronado



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

Estados Financieros

30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 Pravia
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.2594



Gabriel Diez Montilla
8-398-813
Representante Legal

30 de agosto de 2019
Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera

Al 30 de junio de 2019

(Cifras en balboas)

Activos	Nota	Junio 2019	Junio 2018
Activos corrientes			
Efectivo	6	229,268	1,686,233
Cuentas por cobrar:			
Clientes, neto	7, 27	1,295,246	1,842,988
Parte relacionada	8	342,317	472,157
Otros		17,164	16,699
Total de cuentas por cobrar		<u>1,654,727</u>	<u>2,331,844</u>
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	9	451,047	612,726
Tesoro Nacional, ITBMS, porción corriente	12	796,356	843,307
Fondos de garantía	18	77,303	185,403
Gastos pagados por adelantado		241,866	217,797
Total de activos corrientes		<u>3,450,567</u>	<u>5,877,310</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	8	1,784,387	1,597,043
Adelantos a compras de equipos	10	177,701	166,159
Adelantos a proveedores	11	2,791	58,716
Propiedades de inversión	13	121,104,479	122,404,120
Maquinaria, mobiliario y equipos, neto	14	2,271,880	2,281,231
Activos intangibles, neto	15	2,227	5,814
Tesoro Nacional, ITBMS, porción no corriente	12	3,134,413	3,883,819
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	9	1,627,085	2,155,921
Fondos de garantía	18	3,042,318	3,042,128
Total de activos no corrientes		<u>133,147,281</u>	<u>135,594,951</u>
Total de activos		<u>136,597,848</u>	<u>141,472,261</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>Junio 2019</u>	<u>Junio 2018</u>
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	17	1,831,415	5,848,627
Cuentas por pagar:			
Proveedores		521,894	176,324
Parte relacionada	8	117,658	0
Accionistas	8	11,638,837	11,638,837
Total cuentas por pagar		<u>12,278,389</u>	<u>11,815,161</u>
Retenciones a contratistas	19	45,634	163,068
Anticipos recibidos de clientes	20	392,130	697,079
Retención de ITBMS por pagar	16	5,590	5,924
Impuestos acumulados		0	10,926
Derecho de ingreso diferido, porción corriente		316,158	380,307
Total de pasivos corrientes		<u>14,869,316</u>	<u>18,921,092</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	17	110,646,568	109,472,564
Derecho de ingreso diferido, porción no corriente		1,009,405	1,127,412
Depósitos de garantía recibidos de clientes	21	2,685,567	2,895,383
Impuesto sobre la renta diferido	25	519,534	692,162
Total de pasivos no corrientes		<u>114,861,074</u>	<u>114,187,521</u>
Total de pasivos		<u>129,730,390</u>	<u>133,108,613</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una; autorizadas 100, emitidas y en circulación 100		10,000	10,000
Capital adicional pagado		27,999,304	27,999,304
Déficit acumulado		(21,141,846)	(19,645,656)
Total del patrimonio		<u>6,867,458</u>	<u>8,363,648</u>
Compromisos	29		
Total de pasivos y patrimonio		<u>136,597,848</u>	<u>141,472,261</u>



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

Estado de resultados

Por el período terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en balboas)

	Nota	Junio 2019	Junio 2018
Operaciones contínuas			
Ingresos por arrendamientos	8	9,725,822	12,407,431
Cuotas de mantenimiento	8	3,981,838	3,999,421
Total de ingresos		<u>13,707,660</u>	<u>16,406,852</u>
Costo por arrendamientos	13, 14, 15	(2,849,165)	(2,639,494)
Costo de mantenimiento	8, 23	(4,787,604)	(4,667,890)
Total de costos		<u>(7,636,769)</u>	<u>(7,307,384)</u>
Utilidad bruta		<u>6,070,891</u>	<u>9,099,468</u>
Otros ingresos	22	1,238,836	548,804
Gastos de mercadeo, generales y administrativos	8, 24	(1,910,133)	(1,667,468)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	27	(397,727)	(446,985)
Resultados de las actividades de operación		<u>5,001,867</u>	<u>7,533,819</u>
Ingresos financieros		78,603	25,932
Costos financieros		(6,631,719)	(6,327,361)
Amortización de costos por emisión de bonos		(98,569)	(84,468)
Costos financieros, netos		<u>(6,651,685)</u>	<u>(6,385,897)</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		(1,649,818)	1,147,922
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		0	10,926
Diferido	25	(172,628)	247,790
Total de gasto de impuesto		<u>(172,628)</u>	<u>258,716</u>
Utilidad neta del período		<u>(1,477,190)</u>	<u>889,206</u>
Utilidad neta por acción	28	<u>(14,772)</u>	<u>8,892</u>

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

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 30 de junio 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 2017	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(20,534,862)</u>	<u>7,474,442</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Utilidad neta del período - 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>889,206</u>	<u>889,206</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>889,206</u>	<u>889,206</u>
Saldo al 30 de junio de 2018	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(19,645,656)</u>	<u>8,363,648</u>
Total de las utilidades integrales del período				
Pérdida neta del período - 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,477,190)</u>	<u>(1,477,190)</u>
Dividendos pagados			<u>(19,000)</u>	<u>(19,000)</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,496,190)</u>	<u>(1,496,190)</u>
Saldo al 30 de junio de 2019	<u>10,000</u>	<u>27,999,304</u>	<u>(21,141,846)</u>	<u>6,867,458</u>

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



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

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Junio</u> <u>2019</u>	<u>Junio</u> <u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) ganancia neta del período		(1,477,190)	889,206
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	13, 14, 15	2,849,165	2,639,494
Pérdida por deterioro de deudores comerciales		397,727	446,985
Costos financieros, netos		6,651,685	6,385,897
Impuesto sobre la renta	25	<u>(183,554)</u>	<u>258,716</u>
		8,237,833	10,620,298
Cambios en:			
Cuentas por cobrar - clientes	7	150,015	(96,188)
Cuentas por cobrar - otros		(465)	(7,354)
Alquileres a futuro	9	690,515	(991,160)
Tesoro Nacional - ITBMS	12	796,357	859,256
Gastos pagados por adelantado		(24,069)	(50,340)
Anticipos recibidos de clientes	20	(304,949)	(58,913)
Cuentas por pagar proveedores		345,570	(212,963)
Cuentas por pagar partes relacionadas	8	117,658	0
Retención de ITBMS por pagar		(334)	(10,386)
Depósito en garantía recibidos de clientes	21	(209,816)	133,208
Retenciones a contratistas	19	(117,434)	(159,590)
Derecho de ingreso diferido		<u>(182,155)</u>	<u>(252,514)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>9,498,726</u>	<u>9,773,354</u>
Intereses pagados		<u>(6,631,719)</u>	<u>(6,327,361)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2,867,007</u>	<u>3,445,993</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		78,604	25,932
Construcción en proceso de propiedades de inversión	13	(1,212,545)	(926,090)
Adquisición de maquinaria, mobiliarios y equipos	14	(323,561)	(1,117,515)
Adelantos a compra de equipo	10	(11,542)	189,380
Cambios en adelanto a proveedores	11	55,925	390,517
Activos Intangibles	15	(480)	(429)
Cambios en cuentas por cobrar partes relacionadas	8	(57,505)	2,796,140
Cambios en fondo de garantía	18	107,910	(846,694)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(1,363,194)</u>	<u>511,241</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos	17	106,957,298	(4,106,197)
Redención de bonos	17	(109,899,076)	0
Dividendos declarados		(19,000)	0
Cambios en cuentas por pagar accionistas		0	222,080
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(2,960,778)</u>	<u>(3,884,117)</u>
(Disminución) Aumento neto en el efectivo		(1,456,965)	73,117
Efectivo neto al inicio del año	6	<u>1,686,233</u>	<u>1,613,116</u>
Efectivo neto al final del período		<u>229,268</u>	<u>1,686,233</u>

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

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio 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 bodegas 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 Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la Norma 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.

Supuestos e incertidumbre en las estimaciones:

La información sobre los supuestos e incertidumbre de estimación que tiene un riesgo

Notas a los estados financieros

significativo de resultar en un ajuste por el año terminado el 30 de junio de 2019, se incluye en la siguiente nota:

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

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

A excepción en donde se indica que se dieron cambios, las políticas de contabilidad que se detallan a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

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

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

(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 se aun 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 a partir de 1 de julio de 2018.

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio 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 esta 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 sobre el importe 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 otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

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

La Compañía realiza una valuación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que 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 gerencia 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;
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y como este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;

Notas a los estados financieros

- Los riesgos que afectan el 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;

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de 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 de 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 cambiaran el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Características de pago anticipado y prorroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

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

Activos financieros a 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 (si lo hubiese) y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el resultado.

Política contable aplicable antes del 1 de julio de 2018

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en préstamos y partidas por cobrar y clasifica los pasivos financieros no derivados en otros pasivos financieros.

i. Activos financieros y pasivos financieros no derivados - Reconocimiento y baja en cuentas

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

Notas a los estados financieros

transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida por la Compañía es reconocida como un activo o pasivo separado.

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

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 solo 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.

ii. Activos financieros no derivados -Medición

Préstamos y Partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se miden al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado menos cualquier deterioro.

iii. Pasivos financieros no derivados -Medición

Los pasivos financieros no derivados se miden inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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.

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

Notas a los estados financieros

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

La depreciación es calculada para rebajar al costo de las partidas de 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, netos*

(i) Reconocimiento y medición

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

Si partes significativas de una partida de maquinaria, mobiliario y equipos tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan por partidas separadas (componentes principales) de maquinaria, mobiliario y equipos.

Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de una partida de maquinaria, mobiliario y equipos son reconocidas en el estado de resultados.

(ii) Costos subsiguientes

Los desembolsos subsiguientes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desarrollo del proyecto fluyan hacia la Compañía.

(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*

Activos financieros no derivados

Política aplicable a partir del 1 de julio de 2018.

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos.

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

- Los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Compañía mide las correcciones del 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 del 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 a un futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

Notas a los estados financieros

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

- No es probable que el cliente pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, o
- El activo financiero tiene una mora de más de 90 días o más

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 esta 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).

El periodo máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Otras pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias del 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 esperaba recibir).

Las pérdidas crediticias 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 financiero 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 cliente
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días
- La reestructuración de la deuda o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera
- Se está convirtiendo en probable que el cliente entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Notas a los estados financieros

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

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

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. La Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base 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 a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

(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.

Notas a los estados financieros

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

(i) Ingreso por arrendamiento

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

(ii) Cuota de mantenimiento

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

(iii) Derecho de ingreso

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

(iv) 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.

(n) 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.

(o) 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.

Notas a los estados financieros

(p) 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 reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

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

(q) 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.

(r) 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

Notas a los estados financieros

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 julio de 2018 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.

NIIF 16 -Arrendamientos

Se requiere que la Compañía adopte la NIIF 16-Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía no ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial que la NIIF 16 tendrá sobre sus estados financieros.

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Arrendamientos en los que la Compañía es un arrendatario

La Compañía no es arrendatario al cierre de junio de 2019 y no ha firmado arrendamientos para los siguientes años, por consiguiente, no se espera tenga un efecto la adopción.

Transición

La Compañía aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de julio de 2019.

Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados 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 da la Norma NIC 28)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017-diversas normas

Notas a los estados financieros

- 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 julio de 2018, 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 repesada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

El efecto de la aplicación inicial de estas normas se atribuye principalmente a lo siguiente:

1. No hubo efecto en la aplicación de la NIIF 15;
2. Aumento en las pérdidas por deterioro reconocidas por activo financiero

A. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La Norma 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 las Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas.

Bajo la Norma 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 al adoptar la NIIF 15 no ha reconocido ningún efecto en 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 para el 2018 no ha sido reexpresada es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas.

Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 15 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

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 Norma 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.

No se reconoció un aumento en la provisión para deterioro por estas partidas por cobrar al 1 de julio de 2018 debido a que no hubo un impacto material cuando se realizó la transición a la NIIF 9.

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2019 la empresa hizo valorización de la cartera y reconoció pérdida por deterioro del valor de deudores comerciales por B/.397,727 (2018: 446,985).

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

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

Activos financieros	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Importe en libros original bajo la norma NIC 39	Nuevo importe en libros bajo la norma NIIF 9
Deudores comerciales y otras partidas por cobrar	a	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,295,246	1,295,246
Efectivo	a	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>229,268</u>	<u>229,268</u>
Total de activos financieros				<u>1,524,514</u>	<u>1,524,514</u>
Pasivos financieros					
Bonos por pagar		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	112,477,983	112,477,983
Acreeedores comerciales		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	<u>12,278,389</u>	<u>12,278,389</u>
Total de pasivos financieros				<u>124,756,372</u>	<u>124,756,372</u>

Notas a los estados financieros

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

- a. Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que estaban clasificados como préstamos y partidas por cobrar bajo la NIC 39 ahora se clasifican a costo amortizado. No se reconoció un aumento en la provisión para deterioro por estas partidas por cobrar en las ganancias acumuladas al 1 de julio de 2018 debido a que no hubo un impacto material cuando se realizó la transición a la NIIF 9.

Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la NIC 39 por un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado y los activos de contrato.

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 NIIF 9 al 1 de julio de 2018 no resulta en una provisión.

Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado de forma acumulada.

(6) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	150	150
Cuentas corrientes	<u>229,118</u>	<u>1,686,083</u>
Total del efectivo	<u>229,268</u>	<u>1,686,233</u>

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

(7) Cuentas por cobrar clientes

Al 30 de junio de 2019, las cuentas por cobrar clientes presentan un saldo de B/.1,295,246 (2018: B/.1,842,988).

(8) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar:		
Retail Management Holding Ltd.	0	3,118
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (i)	<u>2,126,704</u>	<u>2,066,082</u>
	<u>2,126,704</u>	<u>2,069,200</u>

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

Notas a los estados financieros

Cuentas por Pagar:		
Desarrollo 468, S.A. (ii)	<u>117,658</u>	<u>0</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 cobros 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.

Transacciones	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arrendamiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	185,618	290,964
Ingresos por Cuota de mantenimiento:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>107,754</u>	<u>107,754</u>
	<u>293,372</u>	<u>398,718</u>
Otros ingresos:		
FEC Altaplaza, S. A.	<u>6,555</u>	<u>11,600</u>
Costo de mantenimiento:		
Asamblea de Propietarios de la P.H. Altaplaza Mall (iii)	3,447,802	3,298,687
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>1,237,945</u>	<u>1,292,599</u>
	<u>4,685,747</u>	<u>4,591,286</u>
Gastos de mercadeo, generales y administrativos:		
Desarrollos 468, S. A. (ii)	<u>244,300</u>	<u>189,170</u>

(9) 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, por B/.356,340 (2018: B/.991,160).

Al 30 de junio los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo, en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	7,888,332	12,217,420
Entre dos y cinco años	13,569,677	37,743,584
Más de cinco años	<u>2,072,838</u>	<u>10,274,363</u>
	<u>23,530,847</u>	<u>60,235,367</u>

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

Notas a los estados financieros

(10) Adelantos a compras de equipos

Los adelantos a compras de equipos se detallan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mejoras de áreas comunes	144,488	0
Sistema de control de consumo	24,074	0
Sistema de ampliación de cámaras	0	163,046
Otros	9,139	3,113
	<u>177,701</u>	<u>166,159</u>

(11) Adelantos a proveedores

Los adelantos a proveedores se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Telecom Internacional, S. A.	1,735	11,852
Tecnología, Acceso & Seguridad, S. A.	0	2,100
Comercial de Motores, S.A.	0	17,321
Fridama, S. A.	0	3,459
Riegos del Istmo, S.A.	0	3,410
Ificloud Freelancing, LLC	0	3,661
Soluciones de Seguridad Nacional, S. A.	0	12,793
Otros	1,056	4,120
Total	<u>2,791</u>	<u>58,716</u>

Los adelantos a proveedores corresponden a materiales y equipos para la reparación de la propiedad de inversión y adelantos a subcontratistas en base a los contratos firmados.

(12) Tesoro Nacional ITBMS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tesoro Nacional ITMBS – corriente	796,356	843,307
Tesoro Nacional ITMBS – no corriente	3,134,413	3,883,819
	<u>3,930,769</u>	<u>4,727,126</u>

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

La Compañía, a partir de enero de 2014, se convierte en contribuyente del impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS) producto del cobro de derecho de ingreso, por consiguiente tiene derecho a deducirse el ITBMS reflejado en las facturas de bienes y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1057 Código

Notas a los estados financieros

Fiscal de la República de Panamá y del Decreto Ejecutivo No.84 del 26 de agosto de 2005, por el cual se reglamenta el impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS).

(13) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión consisten en los costos de construcción del desarrollo del proyecto "Altaplaza Mall" el cual incluye locales comerciales que son alquilados. La construcción del proyecto fue 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 30 de junio de 2019, dicho ingreso asciende a B/.9,725,822 (30 de junio de 2018: B/.12,407,431).

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

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

<u>Técnica de valuación</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables claves y medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, Los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.	<ul style="list-style-type: none">• Crecimiento de cuota de arrendamiento de mercado (2019 y 2018: 5% anual en los cánones de arrendamiento para otros locales).• Períodos de desocupación (5% estimado del ingreso bruto).• Tasa de ocupación (2019 89% y 2018: 95% de promedio).• Tasas de descuento ajustadas (2019 y 2018: 7% en promedio de riesgo ponderado).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none">• El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).• Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).• La tasa de ocupación fuera mayor (menor).• La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).

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

Notas a los estados financieros

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al 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	<u>127,955,022</u>	<u>1,212,545</u>	<u>0</u>	<u>129,167,567</u>

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	<u>5,550,902</u>	<u>2,512,186</u>	<u>0</u>	<u>8,063,088</u>
Valor neto en libros	<u>122,404,120</u>			<u>121,104,479</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2017</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al 30 de junio 2018</u>
Terreno	13,671,789	0	0	13,671,789
Edificaciones	112,838,447	500,040	0	113,338,487
Mobiliario	518,696	30,682	0	549,378
Mejoras a locales	0	395,368	0	395,368
Totales	<u>127,028,932</u>	<u>926,090</u>	<u>0</u>	<u>127,955,022</u>

Depreciación

Edificaciones	3,090,094	2,265,053	0	5,355,147
Mobiliario	85,884	108,655	0	194,539
Mejoras a locales	0	1,216	0	1,216
Totales	<u>3,175,978</u>	<u>2,374,924</u>	<u>0</u>	<u>5,550,902</u>
Valor neto en libros	<u>123,852,954</u>			<u>122,404,120</u>

(14) Maquinaria, mobiliario y equipos

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

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>2019</u>		<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>
				<u>Reclasificacio- nes</u>	<u>Retiros</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	<u>185,776</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>185,776</u>
Totales	<u>2,789,647</u>	<u>323,561</u>	<u>(2,918)</u>	<u>0</u>		<u>3,110,290</u>
<u>Depreciación</u>						
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	<u>42,885</u>	<u>25,350</u>	<u>0</u>	<u>5,469</u>		<u>73,704</u>
Totales	<u>508,416</u>	<u>332,912</u>	<u>2,918</u>	<u>0</u>		<u>838,409</u>
Valor neto en libros	<u>2,281,231</u>					<u>2,271,880</u>

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

Notas a los estados financieros

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2017</u>	<u>2018</u>		<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>
		<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Maquinaria y equipos	1,180,158	1,046,099	0	2,226,257
Equipo de cómputo y oficina	94,205	47,438	0	141,643
Mobiliario y enseres	220,085	15,886	0	235,971
Equipo de comunicación	177,684	8,092	0	185,776
Totales	<u>1,672,132</u>	<u>1,117,515</u>	<u>0</u>	<u>2,789,647</u>
<u>Depreciación</u>				
Maquinaria y equipos	154,961	192,073	0	347,034
Equipo de cómputo y oficina	42,489	26,791	0	69,280
Mobiliario y enseres	28,685	20,532	0	49,217
Equipo de comunicación	23,945	18,940	0	42,885
Totales	<u>250,080</u>	<u>258,336</u>	<u>0</u>	<u>508,416</u>
Valor neto en libros	<u>1,422,052</u>			<u>2,281,231</u>

(15) Activos intangibles

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>	<u>2019</u>		<u>Saldo al 30 de junio de 2019</u>
		<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Software	39,632	480	0	40,112
Totales	<u>39,632</u>	<u>480</u>	<u>0</u>	<u>40,112</u>
<u>Amortización</u>				
Software	33,818	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>
<u>Costo</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2017</u>	<u>2018</u>		<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>
		<u>Adquisiciones</u>	<u>Retiros</u>	
Software	39,203	429	0	39,632
Totales	<u>39,203</u>	<u>429</u>	<u>0</u>	<u>39,632</u>
<u>Amortización</u>				
Software	27,584	6,234	0	33,818
Totales	<u>27,584</u>	<u>6,234</u>	<u>0</u>	<u>33,818</u>
Valor neto en libros	<u>11,619</u>			<u>5,814</u>

(16) Retención de ITBMS

Al 30 de junio de 2019, la cuenta de retención de ITBMS por pagar asciende a B/.5,590 (2018: B/.5,924).

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

Notas a los estados financieros

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.

(17) Bonos por pagar

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retail Centenario, S. A. Emisión de bonos con un valor nominal de B/.134,000,000; emitidos en una serie:		
Serie A: Los bonos de la serie A los cuales se emitieron el 5 de abril de 2016, devengan una tasa fija de 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al 10. Los bonos vencen en un plazo de 10 años a partir de la fecha de su oferta.	0	108,335,414
Serie B: Los bonos de la serie B los cuales se emitieron el 28 de septiembre de 2016, devengan una tasa fija de 5.25% de interés anual del año 1 al 2, fija 5.375% anual del año 3 al 5, fija 5.50% anual del año 6 al 7 y Libor 3M + 3.0% mínimo de 5.50% anual y máximo de 7.0% anual del año 8 al vencimiento. Los bonos vencen en un plazo de 9 años 6 meses a partir de la fecha de su oferta.	3,678,800	3,865,200
Serie C: Los bonos de la serie C los cuales se emitieron el 22 de febrero de 2017, devengan una tasa fija de 6.25% de interés anual del año 1 al 5. Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta.	1,600,400	1,866,800
Serie D: Los bonos de la serie D los cuales se emitieron el 5 de abril de 2017, devengan una tasa fija de 6.25% de interés anual del año 1 al 5. Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta.	1,667,000	1,933,400



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

Notas a los estados financieros

Serie E:

Los bonos de la serie E los cuales se emitieron el 1 de noviembre de 2018, devengan una tasa fija de 6.0% de interés anual del año 1 al 3 fija 6.125% del año 4 al 5 y Libor 3M + 3% con mínimo 5.50% y máximo de 7% anual del año 6 al 7. Los bonos vencen en un plazo de 7 años, 4 meses y 29 días.

	106,268,535	0
Menos: comisión por emisión de bonos	<u>(736,752)</u>	<u>(679,623)</u>
Porción corriente	112,477,983	115,321,191
Porción no corriente	<u>1,831,415</u>	<u>5,848,627</u>
	<u>110,646,568</u>	<u>109,472,564</u>

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:

- Aporte inicial por la suma de mil balboas (B/.1,000).
- 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.
- Endoso de póliza de seguro de incendio, que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión.
- Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales.
- Otros aportes del emisor se depositarán en una cuenta de reserva.
- 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.
- El emisor deberá realizar una amortización obligatoria del (50%) del flujo de caja libre, al finalizar el trimestre inmediatamente siguiente a su cierre fiscal.

(18) Fondos de garantía

Los fondos de garantía al 30 de junio de 2019 ascienden a B/.3,119,621 (2018: B/.3,227,531). Corresponden a una cuenta de concentración y una cuenta de reserva, la cual es utilizada para depositar la cesión de los flujos provenientes de los contratos de arrendamientos y cualesquiera otros fondos que el Fideicomitente aporte al Fideicomiso, los cuales serán utilizados para el pago del capital y los intereses de las distintas series de bonos según sea el caso.

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

Notas a los estados financieros

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 periodo de un año a una tasa de interés de 2.55%.

(19) Retenciones a contratistas

Estas retenciones sobre la facturación y avances recibidos de subcontratistas son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe la Compañía y son desembolsados a favor del subcontratista contra terminación de la obra pactada. Al 30 de junio del 2019, las retenciones descendieron a B/.45,634 (2017: B/.163,068).

(20) Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes al 30 de junio de 2019 ascienden a B/.392,130 (2018: B/.697,079). Los mismos corresponden a abonos realizados de los clientes por rentas mensuales de los locales y cuotas de mantenimiento.

(21) Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron al 30 de junio de 2019 a B/.2,685,567 (2018: B/.2,895,383). Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

(22) Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mejoras a locales	822,703	137,861
Reconocimiento de depósito en garantía	237,838	125,948
Concesión para publicidad digital	53,215	98,539
Letreros externos	51,974	44,166
Patrocinio de valet parking	38,500	42,000
Alquiler de plaza y exhibiciones	9,207	14,666
Concesión de telefonía y data	0	4,050
Revisión de planos	0	2,000
Otros	<u>25,399</u>	<u>79,574</u>
Total	<u><u>1,238,836</u></u>	<u><u>548,804</u></u>

(23) Costo de mantenimiento

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mantenimiento y aseo	3,447,802	3,356,158
Servicios de administración	1,237,945	1,292,598
Otros	<u>101,857</u>	<u>19,134</u>
Total	<u><u>4,787,604</u></u>	<u><u>4,667,890</u></u>

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2019, los costos asociados a seguridad, electricidad, basura, agua, jardinería, fumigación, transporte, internet y telefonía han sido asumidos por la Asamblea de Propietarios de la P. H. Altaplaza Mall, por ende, la Compañía no presenta saldos asociados a estos conceptos a dicho cierre.

(24) Gastos de mercadeo, generales y administrativos

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de mercadeo:		
Medios publicitarios	392,036	132,620
Artículos de mercadeo	1,850	0
Eventos	0	59,222
Subtotal gastos de mercadeo	<u>393,886</u>	<u>191,842</u>
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	833,581	808,821
Impuestos	322,635	326,624
Seguros	207,691	177,911
Alquiler de local	50,164	52,050
Otros gastos	73,844	41,316
Gastos legales	2,506	9,793
Comisiones pagadas	10,000	2,500
Atención a clientes	833	0
Reparaciones y mantenimiento	3,070	13,659
Útiles de oficina	2,604	3,905
Cargos bancarios	1,684	2,270
Cuotas y suscripciones	7,635	36,777
Subtotal gastos generales y administrativos	<u>1,913,974</u>	<u>1,922,611</u>
Total gastos de mercadeo, gastos generales y administrativos	<u>2,307,860</u>	<u>2,114,453</u>

(25) 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.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos gravables	15,340,376	15,896,112
Renta neta gravable (4.67%)	716,396	742,348
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (2018: igual)	179,099	185,587
Ingresos exentos	<u>(78,603)</u>	<u>(25,931)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>100,496</u>	<u>159,656</u>

Método tradicional

(Pérdida) Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta	<u>-1,649,818</u>	<u>1,147,922</u>
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%	0	286,981
<u>Efecto Impositivo de:</u>		
Ingresos exentos	0	(25,931)
Ingresos no gravables	0	(274,798)
Gastos no deducibles	0	24,674
Sub total		<u>(276,055)</u>
 Total de gasto de impuesto sobre la renta estimado	 <u>0</u>	 <u>10,926</u>

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

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 según el método tradicional. El 27 de marzo de 2019 fue aprobada la solicitud por la Dirección General de Ingresos (DGI) mediante la resolución N°201-0888.

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>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto diferido pasivo</u>				
Ingresos por arrendamientos	<u>(690,515)</u>	<u>(172,628)</u>	<u>991,160</u>	<u>247,790</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	692,162	444,372
Impuesto diferido del periodo	<u>(172,628)</u>	<u>247,790</u>
Impuesto diferido pasivo al final del año	<u>519,534</u>	<u>692,162</u>

(26) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	<u>Partidas por cobrar</u>	<u>2019</u>		<u>Valor razonable</u>	
		<u>Valor en libros</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	229,268			229,268	
Cuentas por cobrar clientes	1,295,246			1,295,246	
Cuentas por cobrar relacionadas	2,126,704			2,126,704	
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	<u>2,791</u>			<u>2,791</u>	
	<u>6,968,495</u>			<u>6,968,495</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		<u>2,685,567</u>			
		<u>127,756,178</u>			

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

Notas a los estados financieros

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

(27) Administración de riesgo financiero

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

- 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.

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

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

Notas a los estados financieros

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.

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

	<u>2019</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>	<u>2018</u>	<u>Deterioro bruto</u>	<u>Importe neto</u>
Corriente	135,946	0	135,946	434,889	0	434,889
Entre 30 y 60 días	202,515	0	202,515	258,932	0	258,932
Entre 60 y 90 días	128,439	0	128,439	197,899	0	197,899
Más de 90 días	<u>950,473</u>	<u>(122,127)</u>	<u>828,346</u>	<u>1,398,253</u>	<u>(446,985)</u>	<u>951,268</u>
	<u>1,417,373</u>	<u>(122,127)</u>	<u>1,295,246</u>	<u>2,289,973</u>	<u>(446,985)</u>	<u>1,842,988</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de julio	304,296	0
Provisión cargada al gasto	397,727	446,985
Castigos	<u>(579,896)</u>	<u>(142,689)</u>
Saldo final	<u>122,127</u>	<u>304,296</u>

(iii) Riesgo de liquidez

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