Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Informe y Estados Financieros Consolidados Interinos
(No Auditados)
31 de diciembre de 2018

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados Interinos
31 de diciembre de 2018

	Páginas
Informe de los Estados Financieros Interinos	1
Estados Financieros Consolidados Interinos:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Resultado Integral	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 - 27

Informe de Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados)

Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) que se acompañan de Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2018 y el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de El Grupo.

Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros Consolidados Interinos (No Auditados) antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 25 de febrero de 2019

Ivan Cohen S.
Director/ Secretario

Licdo. Roberto M. Zuleta
Contador Público Autorizado
Licencia No.1246

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

	2018	2017
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	835,120	781,486
Cuentas por cobrar	156,992	176,770
Cuentas por cobrar - partes relacionadas (Nota 5)	110,000	90,134
Inventario de locales para la venta (Nota 6)	13,944,032	-
Pagos anticipados	20,718	75,409
Total de activos circulantes	15,066,862	1,123,799
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión, neto (Nota 6)	32,626,835	31,378,696
Cuenta por cobrar - porción no corriente	957,436	649,055
Activos fijos, neto	18,620	3,964
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 7)	10,188,886	12,521,095
Proyectos en proceso (Nota 8)	1,855,934	13,587,335
Total de activos no circulantes	45,647,711	58,140,145
Total de activos	60,714,573	59,263,944
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos bancarios por pagar (Nota 9)	1,816,564	10,143,140
Cuenta por pagar proveedores	11,485	2,531,906
Anticipos recibidos de clientes	7,068,651	5,453,847
Impuestos y otros pasivos	223,266	63,337
Total de pasivos circulantes	9,119,966	18,192,230
Pasivos no circulantes		
Cuentas por pagar - accionista (Nota 5)	25,101,117	18,280,803
Préstamos bancarios por pagar - porción no corriente (Nota 9)	6,238,593	5,938,482
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 12)	1,895,811	1,606,976
Total de pasivos no circulantes	33,235,521	25,826,261
Total de pasivos	42,355,487	44,018,491
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	110,000	90,000
Utilidades no distribuidas	18,292,085	15,189,085
Impuesto complementario	(42,999)	(33,632)
Total de patrimonio	18,359,086	15,245,453
Total de patrimonio y pasivos	60,714,573	59,263,944

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros consolidados interinos.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

	2018	2017
Ingresos		
Alquileres	2,372,447	1,548,656
Venta de locales	4,956,069	728,320
Administración de propiedades	54,178	23,880
Intereses ganados	70,870	56,244
Otros ingresos	726,956	159,370
Total de ingresos	8,180,520	2,516,470
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos generales y administrativos (Nota 11)	(1,090,925)	(724,740)
Costo de venta de local comercial	(3,981,501)	(562,127)
Total de gastos generales y administrativos	(5,072,426)	(1,286,867)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6)	1,203,735	1,816,528
Utilidad en operaciones	4,311,829	3,046,131
Gastos financieros	(640,596)	(550,093)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,671,233	2,496,038
Impuesto sobre la renta (Nota 12)	(568,233)	(330,745)
Utilidad neta	3,103,000	2,165,293

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros consolidados interinos.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

	Capital en Acciones	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	90,000	13,023,792	(4,007)	13,109,785
Utilidad neta	-	2,165,293	-	2,165,293
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	-	-	(29,625)	(29,625)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	90,000	15,189,085	(33,632)	15,245,453
Utilidad neta	-	3,103,000	-	3,103,000
Transacciones con accionistas:				
Capital adicional pagado	20,000	-	-	20,000
Impuesto complementario	-	-	(9,367)	(9,367)
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (No auditado)	110,000	18,292,085	(42,999)	18,359,086

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros consolidados interinos.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,671,233	2,496,038
Ajuste para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6)	(1,203,735)	(1,816,528)
Depreciación	(14,656)	536
Ganancia en venta de propiedad de inversión	(1,027,624)	(166,193)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(288,603)	(785,043)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(19,866)	120,138
Pagos anticipados	54,691	(32,552)
Impuestos y otros pasivos	(44,298)	(8,213)
Cuentas por pagar proveedores	(2,520,421)	(26,072)
Anticipos recibidos de clientes	1,614,804	2,728,208
Impuesto sobre la renta pagado	(75,171)	(121,920)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	146,354	2,388,399
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 6)	(1,118,027)	(3,415,326)
Adquisición de activos fijos	-	(4,500)
Ventas locales de propiedad de inversión	5,009,821	728,320
Valores disponibles para la venta	20,000	-
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	(1,021,205)	(11,414,642)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	2,890,589	(14,106,148)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(11,977,520)	(1,380,503)
Financiamiento recibido	3,951,055	9,907,384
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,052,523	2,907,207
Pago de impuesto complementario	(9,367)	(29,625)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	(2,983,309)	11,404,463
Aumento (disminución) neto en el efectivo	53,634	(313,286)
Efectivo al inicio del año	781,486	1,094,772
Efectivo al final del año	835,120	781,486
Actividades de inversión no monetarias		
Adquisición de propiedad de inversión (Nota 6)	1,767,791	2,524,719

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros consolidados interinos.

1. Información General

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias (el "Grupo") es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.3605 del 20 de julio de 2017. Retail Space Holdings, Corp. posee el control de las subsidiarias descritas a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Fondos Comerciales, S. A.	100%	C.C. P.H. - Boulevard Costa Verde, Chorrera
Fondos Comerciales Coronado A, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Coronado
Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A.	100%	C.C. P.H. - Villa Zaita Mall
Fondos Comerciales Sabanitas, S.A.	100%	C.C. PH – Terrazas de Sabanitas
Fondos Comerciales Coronado C, S.A.	100%	Terreno en La Cabima, Panamá
Terrazas de Coronado, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Coronado
Terrazas de Sabanitas, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Sabanitas, Colón
Terrazas de San Mateo, S. A.	100%	Terreno en David, Chiriquí
Costa Verde Plaza, S. A.	100%	Terreno en Costa Verde, Chorrera
Terrazas de Panamá, S. A.	100%	Administradora

La Compañía es subsidiaria 100% de Fondos Consolidados, S. A., incorporada en la República de Panamá.

La dirección del Grupo es Ave. Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Do It Center, Ciudad de Panamá.

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por el Director Financiero del Grupo el 25 de febrero de 2019.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas. Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)
Derivado del negocio del Grupo, anualmente se generan flujos importantes provenientes de las actividades de operación que le permiten al Grupo cumplir con sus obligaciones en la medida que vencen, entre los cuales se encuentran los anticipos por venta de locales comerciales. Dentro de los préstamos bancarios circulantes se mantiene un préstamo interino para la construcción del Centro Comercial de Terrazas de Sabanitas, el cual al concluir la construcción del mismo, se restructura como un préstamo a largo plazo (Nota 9). Adicionalmente, en el caso que sea necesario realizar aportaciones adicionales para cubrir los pasivos circulantes del Grupo, el Accionista está en la capacidad de realizar dichas aportaciones. Por consiguiente, los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de que la Compañía es un negocio en marcha.

El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. El Grupo reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por la Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2018:

- NIIF 9, "Instrumentos Financieros". Se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros e introduce nuevas normas para la contabilidad de cobertura. En julio de 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) hizo cambios posteriores a las normas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan los nuevos estándares de instrumentos financieros

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

- NIIF 15, "Ingresos de Contratos con Clientes". La IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, la cual cubre contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre contratos de construcción. Esta nueva norma está basada en el principio de que el ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio, así el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Esta norma permite la adopción de un enfoque retrospectivo modificado. Bajo este acercamiento las entidades reconocen los ajustes transicionales en utilidades retenidas en la fecha de aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo tendrán que aplicar las nuevas normas a los contratos que no están completados a la fecha de la aplicación inicial.

La adopción de estas normas no tiene ningún impacto en el período actual ni en el período anterior y no se espera que afecte a períodos futuros.

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

Nuevas normas y enmiendas a normas contables e interpretaciones han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16, "Arrendamientos". La IASB emitido en enero de 2017, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. Debido a la reciente publicación de esta norma, el Grupo aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada si se aplica igualmente la NIIF 15.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en el Grupo.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Bases de Consolidación
Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias. Las subsidiarias son todas aquellas entidades en las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el mismo está expuesto a, o posee los derechos sobre los rendimientos variables de su envolvimiento con la entidad, y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde el momento en que el Grupo ejerce el control y se dejan de consolidar cuando se pierde el control.

Los saldos, transacciones, así como las ganancias o pérdidas no realizadas en transacciones con las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación. Las políticas de contabilidad de las subsidiarias han sido modificadas donde sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Unidad de Presentación y Moneda Funcional
Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Efectivo
El efectivo comprende el dinero disponible en bancos. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte del efectivo del Grupo, están incluidos como un componente para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

Cuentas por Cobrar
Las cuentas por cobrar son activos financieros que son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente medidas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro.

Deterioro de Activos Financieros
Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad. El Grupo evalúa a la fecha del estado de situación financiera consolidada si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Deterioro de Activos Financieros (continuación)
La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en los términos que el Grupo no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores.

Propiedades de Inversión
Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios, son mantenidas para obtener rendimientos a través de alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida. El valor razonable está basado en precios de mercados, ajustados, sí es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral.

Proyectos en Proceso
La construcción en proceso corresponde a los desembolsos por estudios y costos directamente atribuidos al proyecto. Los costos del proyecto son capitalizados cuando la obra está terminada.

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros
Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, el terreno, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente por deterioro. Los activos sujetos a amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Cuentas por Pagar
Las cuentas por pagar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Préstamos Bancarios por Pagar
Los préstamos bancarios por pagar son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones. Posteriormente son presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral durante el período de los financiamientos utilizando el método de interés efectivo. Los préstamos son clasificados ya sea como pasivos circulantes o a largo plazo dependiendo del plazo de los mismos.

Anticipos Recibidos de Clientes
Los anticipos recibidos de clientes sobre ventas no facturadas son reconocidos como pasivo circulante.

Capital Social
Las acciones comunes son presentadas como capital social. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado dentro del capital social del Grupo.

Impuesto sobre la Renta

Corriente
El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto sobre la renta estimado a pagar sobre la renta gravable, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Diferido
El impuesto sobre la renta diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporales se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros consolidados. El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando la tasa vigente de 25% sobre la renta neta gravable del período, y 10% sobre la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles, que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo sea liquidado.

Reconocimiento de Ingresos
El Grupo reconoce el ingreso cuando el monto puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos por cada una de las actividades del Grupo como se describe a continuación.

Alquileres
El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento es reconocido como ingreso, sobre la base de línea recta durante el plazo del contrato. Los cargos por cobros atrasados o penalidades son reconocidos como ingresos, en el período contable en que esto ocurra.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

Locales
Los ingresos por la venta de locales se reconocen cuando el Grupo ha transferido al comprador los riesgos y beneficios derivados de la transferencia de la titularidad legal del bien, y es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos con la venta.

Administración
El ingreso por administración de propiedades se reconoce como ingreso en el periodo contable en que ocurre, cuando el servicio es prestado al cliente.

Costos Financieros
Los costos financieros comprenden los intereses sobre financiamientos, los cuales se reconocen como gasto cuando se incurren, excepto los relacionados con la construcción de una propiedad reportada.

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y decisiones son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Impuesto sobre la Renta
El Grupo está sujeto al impuesto sobre la renta. Un juicio significativo es requerido para determinar la provisión de impuesto sobre la renta. Hay muchas transacciones y cálculos, por el cual la determinación del impuesto final es incierta durante el curso normal de los negocios. El Grupo reconoce pasivos para impuestos anticipados basado en estimaciones de si se tendrán que pagar impuestos adicionales. Donde el resultado del impuesto final sea diferente a los montos que fueron registrados inicialmente, dichas diferencias impactarán el impuesto sobre la renta y la provisión de impuesto diferido en el período para el cual se haga esta determinación.

Propiedades de Inversión
El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables, son validadas y revisadas por evaluadores independientes.

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Propiedades de Inversión (continuación)
La estimación de los valores de las propiedades, se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El Grupo determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de mercado descrito en la Nota 6.

4. Administración de Riesgos Financieros

Factores de Riesgo Financiero
En el transcurso normal de sus operaciones, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El Grupo ha establecido políticas de administración de riesgos, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Flujos de Efectivo y Riesgo de Tasas de Interés
Los ingresos y los flujos de efectivo operativos del Grupo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que el Grupo no tiene activos importantes que generen interés, excepto por los excedentes de efectivo.

El Grupo tiene la política de incluir en sus contratos de arrendamiento cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato parar minimizar el impacto que puedan tener los cambios en las tasas.

Riesgo de Precio
El Grupo está expuesto a los cambios en los precios de las propiedades, así como de los alquileres que recibe. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamiento de cinco (5) años renovables automáticamente por períodos de cinco (5) años adicionales y cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato.

Riesgo de Crédito
El riesgo de crédito se origina del efectivo en bancos y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras al Grupo. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, el Grupo solamente realiza transacciones con instituciones financieras con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)
El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que los contratos de arrendamiento sean efectuados con clientes con un buen historial de crédito o compañías relacionadas, estos factores entre otros, dan por resultado que el riesgo de crédito del Grupo no sea significativo.

Riesgo de Liquidez
El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello, cuenta con suficiente efectivo en bancos, además del financiamiento de sus activos con pasivos a largo plazo por medio de financiamientos interinos a corto plazo para la construcción de sus proyectos, los cuales al ser concluidos los restructuran como financiamientos a largo plazo, asegurándose de que el manejo de la liquidez le permita hacer frente a sus gastos operacionales y cumplir con sus compromisos a largo plazo. Si lo considera necesario, se hacen las gestiones para la apertura de líneas de crédito. Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez del Grupo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros del Grupo por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2018			
Préstamos bancarios por pagar	2,200,148	5,024,753	2,683,303
Cuentas por pagar - accionista	-	-	25,101,117
Cuentas por pagar a proveedores	11,485	-	-
Anticipos recibidos de clientes	7,068,651	-	-
	9,280,284	5,024,753	27,784,420
31 de diciembre de 2017			
Préstamos bancarios por pagar	10,143,140	3,651,058	7,004,942
Cuentas por pagar - accionista	-	18,280,803	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,531,906	-	-
Anticipos recibidos de clientes	5,453,847	-	-
	18,128,893	21,931,861	7,004,942

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital
Los objetivos del Grupo cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del índice de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos por pagar que se muestran en el estado consolidado de situación financiera, menos el efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2018	2017
Total de préstamos	8,055,157	16,081,622
Menos: Efectivo	(835,120)	(781,486)
Deuda neta	7,220,037	15,300,136
Total de patrimonio	18,359,086	15,245,453
Total de pasivo y capital	25,579,123	30,545,589
Índice de apalancamiento	28%	50%

Estimación del Valor Razonable
Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres Niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable: La jerarquía se basa en la transparencia de las variables que se utilizan en la valorización de un activo a la fecha de su valorización.

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Estimación del Valor Razonable (continuación)
Estos tres Niveles son los siguientes:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo. La clasificación de la valorización del valor razonable se determina en base a la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad.

El valor razonable del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar circulantes se aproxima a su valor en libros, debido a su naturaleza de corto plazo. El valor razonable de las propiedades de inversión se desglosa en la Nota 6.

5. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2018	2017
Saldos con partes relacionadas:		
Cuentas por cobrar		
Otras compañías relacionadas	110,000	90,134
Cuentas por pagar		
Accionista	25,101,117	18,280,803

El saldo de las cuentas por pagar a accionistas no devengan intereses, ni es exigible el pago en el corto plazo.

6. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	31,378,696	24,184,250
Adquisiciones	18,060,634	5,940,045
Recuperación de costo	(90,001)	-
Transferencia de inventario	(13,944,032)	-
Venta de locales comerciales	(3,982,197)	(562,127)
Cambio en el valor razonable	1,203,735	1,816,528
	32,626,835	31,378,696

El Grupo clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la Norma, el Grupo adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de avalúos realizados por expertos independientes en la materia, y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultado integral.

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras independientes de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan B/.2,500 por mts^2 y B/.3,750 por mts^2.

Para las estimaciones del valor razonable el Grupo considera el valor de mercado de las propiedades determinado por las empresas de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo
Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción.

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Renta
Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a único valor de capital actual.

Enfoque Valor de Mercado
Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de evaluación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento de manera prudente y sin coacción.

Enfoque Comparativo
Proporciona una indicación del valor comparando el bien objeto de estudio con activos idénticos o similares sobre cuyo precio se dispone de información.

El Grupo evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión. El Grupo considera el enfoque valor de mercado como el más apropiado para determinar el valor razonable en consideración del uso actual de las propiedades.

En caso que el Grupo utilice diferentes tasas de rendimientos de mercado, precios de mercado, alquiler de mercado, cambio en el enfoque de valuación y/u otros supuestos, el valor razonable de las propiedades de inversión sería diferente y por lo tanto causaría un impacto en el estado consolidado de resultado integral.

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de alquiler establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presente o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna. La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo, es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 31 de diciembre de 2018, ascendió a B/.63,491 (2017: B/.31,193).

7. Terrenos para Futuro Desarrollo

El Grupo mantenían terrenos para futuro desarrollo, según se detalla a continuación:

	2018	2017
Costa Verde Plaza	4,778,367	4,778,367
Terrazas San Mateo	3,642,728	3,642,728
La Cabima	1,767,791	-
Terrazas de Sabanitas	-	4,100,000
	10,188,886	12,521,095

El movimiento de los terrenos para futuro desarrollo se detalla como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	12,521,095	12,521,095
Adquisiciones	1,767,791	-
Transferencia a propiedad de inversión	(4,100,000)	-
	10,188,886	12,521,095

8. Proyectos en Proceso

El Grupo mantenían proyectos en proceso, según se detalla a continuación:

	2018	2017
Terrazas San Mateo	1,475,549	556,377
Costa Verde Plaza	380,385	278,352
Terrazas de Sabanitas	-	12,752,606
	1,855,934	13,587,335

El movimiento de los proyectos en proceso se detalla como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	13,587,335	2,172,693
Adquisiciones	2,229,233	11,414,642
Transferencia a propiedad de inversión	(13,960,634)	-
	1,855,934	13,587,335

9. Préstamos Bancarios por Pagar

El Grupo adeudaba préstamos a entidades bancarias, según se detalla a continuación:

	2018	2017
Banco General, S. A. Préstamo hipotecario con Fondos Comerciales, S. A., a una tasa de interés del 5.25% más FECI, variable a opción del banco. Con vencimiento en febrero de 2029 renovable por 2 períodos de 5 años adicionales. Garantizado con primera hipoteca anticresis sobre las fincas No.446693; 446694; 446695; 446696; 446763; 446732; 446733; 446734; 446735; 446736; 446737; 446738; 446739; 446767; 446768; 446769.	362,731	517,435
Banco General, S. A. Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Coronado A, S. A. por B/.6,100,000 a una tasa de 5.25% anual más FECI, ajustable a opción del banco, con vencimiento en octubre 2026 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las 32 fincas (30179035, 30179036, 30179037, 30179038, 30179039, 30179040, 30179041, 30179042, 30179043, 30179044, 30179045, 30179046, 30179047, 30179048, 30179049, 30179050, 30179051, 30179052, 30179054, 30179055, 30179056, 30179057, 30179058, 30179059, 30179060, 30179061, 30179062, 30179063, 30179064, 30179065, 30179066, 30179067) a un plazo de 10 años, con 119 pagos a capital, interés y FECI de B/.51,761 y un pago final de B/.2,057,388.	3,369,376	5,656,803
Pasan …	3,732,107	6,174,238

Vienen …	3,732,107	6,174,238
Banco General, S. A. Financiamiento interino con Terrazas de Sabanitas, S. A. para la construcción del Centro Comercial Terrazas de Sabanitas por B/.13,534,819 a una tasa de 5.50% anual más FECI, ajustable a opción del banco, a un plazo de 24 meses con vencimiento en enero 2019 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 15208, con pagos mensuales a intereses y FECI, capital al vencimiento.	1,174,075	9,907,384
Banco General, S. A. Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A. por B/.2,524,023 a una tasa de Libor 6 meses + 3.5%, Min. 5.50% anual más FECI, ajustable a opción del banco, a un plazo de 10 años con vencimiento en febrero 2028 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las 9 fincas (30224620, 30224621, 30224722, 30224723, 30224724, 30224725, 30224726, 30224727, 30224728), con 119 pagos a capital, interés y FECI de B/.22,200.00 y pago final por el saldo insoluto.	2,429,763	-
Banco General, S. A. Financiamiento interino con Terrazas San Mateo, S. A. para la construcción del Centro Comercial Terrazas de David por B/.4,634,895 a una tasa de 5.50% anual más FECI, ajustable a opción del banco, a un plazo de 24 meses con vencimiento en octubre 2020 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 14676, con pagos mensuales a intereses y FECI, capital al vencimiento.	719,212	-
Total préstamos bancarios	8,055,157	16,081,622
Porción circulante	(1,816,564)	(10,143,140)
Porción no circulante	6,238,593	5,938,482

10. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2018	2017
Retail Space Holdings, Corp.		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones sin valor nominal	110,000	90,000

11. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan como sigue:

	2018	2017
Honorarios profesionales	468,496	344,482
Impuestos	255,661	40,129
Reparación y mantenimiento	101,931	138,883
Gasto de personal	89,891	26,442
Cuentas incobrables	35,419	-
Transporte	33,304	42,110
Seguros	29,710	19,164
Servicios administrativos	27,264	25,064
Alquileres	18,808	24,394
Papelería y útiles de oficina	6,185	12,049
Publicidad	4,368	13,596
Atención a clientes	2,402	5,463
Depreciación	1,543	536
Gasto legal y notarial	850	10,223
Multas y penalidades	109	11,266
Atención a empleados	16	3,333
Otros gastos	14,970	7,606
	1,090,925	724,740

12. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres (3) años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

No obstante lo anterior, la Ley No.18 de junio de 2006, establece un impuesto de 10% sobre la ganancia que se genere en la compra-venta de bienes inmuebles, como tasa única y definitiva. Dicha tasa se ha aplicado para calcular el impuesto diferido que surge del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	279,399	78,054
Impuesto sobre la renta diferido	288,834	252,691
	568,233	330,745

El movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	1,606,976	1,354,285
Valor razonable de propiedades de inversión	120,375	181,653
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	168,460	71,038
	1,895,811	1,606,976

12. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La composición del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	2018	2017
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	1,627,670	1,507,295
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	268,141	99,681
	1,895,811	1,606,976

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad gravable es la siguiente:

	2018	2017
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,671,233	2,496,038
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,203,735)	(1,816,528)
Gastos no deducibles	-	11,235
Ingresos no gravables	(974,568)	(166,185)
Depreciación fiscal de las propiedades	(722,152)	(284,152)
Pérdida de subsidiarias	357,750	71,808
Arrastre de pérdida	(10,931)	-
Utilidad gravable según método tradicional	1,117,597	312,216
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	279,399	78,054

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Consolidación de Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

La consolidación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total Consolidado	Retail Space Holdings, Corp.	Fondos Comerciales, S. A.	Fondos Comerciales Coronado A, S. A.	Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A.	Fondos Comerciales Sabanitas, S. A.	Fondos Comerciales Coronado C, S. A.	Terrazas de Panamá, S. A.	Terrazas de Coronado, S. A.	Terrazas de Sabanitas, S. A.	Terrazas de San Mateo, S. A.	Costa Verde Plaza, S. A.
Activos														
Activos circulantes														
Efectivo	835,120	-	835,120	-	23,400	68,495	86,699	123,533	-	65,277	-	271,161	196,555	-
Cuentas por cobrar	156,992	-	156,992	-	-	75,243	58,385	8,775	-	-	-	14,589	-	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	110,000	(11,002,281)	11,112,281	110,000	2,459,061	694,405	1,524,987	597,490	10,000	1,969,728	2,221,491	1,486,514	28,605	10,000
Inventario de locales para la venta	13,944,032		13,944,032									13,944,032		
Pagos anticipados	20,718	-	20,718	-	822	2,071	13,676	-	-	-	-	4,149	-	-
Total de activos circulantes	15,066,862	(11,002,281)	26,069,143	110,000	2,483,283	840,214	1,683,747	729,798	10,000	2,035,005	2,221,491	15,720,445	225,160	10,000
Activos no circulantes														
Propiedades de inversión, neto	32,626,835	-	32,626,835	-	4,514,055	15,804,550	3,358,035	-		-	889,200	8,060,995	-	-
Cuenta por cobrar - porcion no corriente	957,436	-	957,436	-	-	86,731	596,808	-	-	18,176	93,587	162,134	-	-
Activos fijos, neto	18,620	-	18,620	-	-	18,620	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrenos para futuros desarrollos	10,188,886	-	10,188,886	-	-	-	-	-	1,767,791	-	-	-	3,642,728	4,778,367
Proyectos en proceso	1,855,934	-	1,855,934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,475,549	380,385
Valores disponibles para la venta	-	(100,000)	100,000	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos no circulantes	45,647,711	(100,000)	45,747,711	100,000	4,514,055	15,909,901	3,954,843	-	1,767,791	18,176	982,787	8,223,129	5,118,277	5,158,752
Total de activos	60,714,573	(11,102,281)	71,816,854	210,000.00	6,997,338.00	16,750,115	5,638,590	729,798.00	1,777,791	2,053,181	3,204,278	23,943,574	5,343,437	5,168,752
Pasivos														
Pasivos circulantes														
Préstamos bancarios por pagar	1,816,564	-	1,816,564	-	163,823	354,468	124,198	-	-	-	-	1,174,075	-	-
Cuentas por pagar proveedores	11,485	-	11,485	-	-	-	-	3,000	-	18	-	5,809	2,658	-
Anticipos recibidos de clientes	7,068,651	-	7,068,651	-	34,296	157,352	20,754	45,728	-	-	-	6,789,281	21,240	-
Impuestos y otros pasivos	223,266	-	223,266	-	19,656	37,154	1,715	158,354	-	4,547	-	1,840	-	-
Total de pasivos circulantes	9,119,966	-	9,119,966	-	217,775	548,974	146,667	207,082	-	4,565	-	7,971,005	23,898	-
Pasivos no circulantes														
Cuentas por pagar - accionista	25,101,117	(11,002,281)	36,103,398	100,598	3,636,341	4,061,320	3,203,699	53,068	1,767,826	2,108,235	2,410,413	8,986,267	4,608,901	5,166,730
Préstamos bancarios por pagar - porción no corriente	6,238,593	-	6,238,593	-	198,908	3,014,908	2,305,565	-	-	-	-	-	719,212	-
Impuesto sobre la renta diferido	1,895,811	-	1,895,811	-	272,898	878,301	34,017	-	-	-	56,123	654,472	-	-
Total de pasivos no circulantes	33,235,521	(11,002,281)	44,237,802	100,598	4,108,147	7,954,529	5,543,281	53,068	1,767,826	2,108,235	2,466,536	9,640,739	5,328,113	5,166,730
Total de pasivos	42,355,487	(11,002,281)	53,357,768	100,598	4,325,922	8,503,503	5,689,948	260,150	1,767,826	2,112,800	2,466,536	17,611,744	5,352,011	5,166,730
Patrimonio														
Capital social	110,000	(100,000)	210,000	110,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades no distribuidas	18,292,085	-	18,292,085	(598)	2,673,695	8,247,584	(59,887)	459,648	(35)	(69,619)	746,019	6,321,830	(18,574)	(7,978)
Impuesto complementario	(42,999)	-	(42,999)	-	(12,279)	(10,972)	(1,471)	-	-	-	(18,277)	-	-	-
Total de patrimonio	18,359,086	(100,000)	18,459,086	109,402	2,671,416	8,246,612	(51,358)	469,648	9,965	(59,619)	737,742	6,331,830	(8,574)	2,022
Total de pasivos y patrimonio	60,714,573	(11,102,281.0)	71,816,854	210,000	6,997,338	16,750,115	5,638,590	729,798	1,777,791	2,053,181	3,204,278	23,943,574	5,343,437	5,168,752

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Consolidación de Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

La consolidación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total Consolidado	Retail Space Holdings, Corp.	Fondos Comerciales, S. A.	Fondos Comerciales Coronado A, S. A.	Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A.	Fondos Comerciales Sabanitas, S. A.	Fondos Comerciales Coronado C, S. A.	Terrazas de Panamá, S. A.	Terrazas de Coronado, S. A.	Terrazas de Sabanita, S. A.	Terrazas de San Mateo, S. A.	Costa Verde Plaza, S. A.
Ingresos														
Alquileres	2,372,447	-	2,372,447	-	371,988	1,067,559	224,242	708,658	-	-	-	-	-	-
Venta de locales	4,956,069	-	4,956,069	-	-	-	1,966,944	-	-	-	-	2,989,125	-	-
Administración de propiedades	54,178	-	54,178	-	-	-	-	-	-	54,178				
Intereses ganados	70,870	-	70,870	-	-	-	70,870	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	726,956	-	726,956	-	493	25,411	15,133	5,347	-	86,680	8,022	585,870	-	-
Total de Ingresos	8,180,520	-	8,180,520	-	372,481	1,092,970	2,277,189	714,005	-	140,858	8,022	3,574,995	-	-
Gastos generales y administrativos														
Gastos generales y administrativos	1,090,925	-	1,090,925	598	76,560	309,767	160,838	101,126	35	118,816	7,846	303,041	9,863	2,435
Costo de venta de local comercial	3,981,501	-	3,981,501	-	-	-	2,020,000	-	-	-	-	1,961,501	-	-
Total de gastos generales y administrativos	5,072,426	-	5,072,426	598	76,560	309,767	2,180,838	101,126	35	118,816	7,846	2,264,542	9,863	2,435
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	1,203,735	-	1,203,735	-	(696,945)	(2,037,450)	(846,965)	-	-	-	(1,120,799)	5,905,894	-	-
Utilidad en operaciones	4,311,829	-	4,311,829	(598)	(401,024)	(1,254,247)	(750,614)	612,879	(35)	22,042	(1,120,623)	7,216,347	(9,863)	(2,435)
Gastos financieros:														
Intereses gastos	(640,596)	-	(640,596)	-	(29,086)	(281,510)	(166,208)	(16)	-	(182)	-	(162,386)	(1,208)	-
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	3,671,233	-	3,671,233	(598)	(430,110)	(1,535,757)	(916,822)	612,863	(35)	21,860	(1,120,623)	7,053,961	(11,071)	(2,435)
Impuesto sobre la renta	(279,399)	-	(279,399)	-	(55,996)	(67,456)	-	(153,215)	-	(2,732)	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Cambio Valor Razonable	(120,375)	-	(120,375)	-	69,694	203,745	84,696	-	-	-	112,079	(590,589)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido - Depreciación	(168,459)	-	(168,459)	-	(10,712)	(57,967)	(33,934)	-	-	-	(1,963)	(63,883)	-	-
Utilidad (pérdida) neta	3,103,000	-	3,103,000	(598)	(427,124)	(1,457,435)	(866,060)	459,648	(35)	19,128	(1,010,507)	6,399,489	(11,071)	(2,435)

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Consolidación de Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total Consolidado	Retail Space Holdings, Corp.	Fondos Comerciales, S. A.	Fondos Comerciales Coronado A, S. A.	Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A.	Fondos Comerciales Sabanitas, S. A.	Fondos Comerciales Coronado C. S. A.	Terrazas de Panamá, S. A.	Terrazas de Coronado, S. A.	Terrazas de Sabanita, S. A.	Terrazas de San Mateo, S. A.	Costa Verde Plaza, S. A.
Capital en acciones, al inicio y al final del año	90,000	-	90,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital adicional pagado, al inicio y al final del año	20,000	-	20,000	-	-	-	-	10,000	10,000	-	-	-	-	-
Capital social al 31 de diciembre de 2018	110,000	-	110,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidad (déficit) acumulado al 31 de diciembre de 2017	15,189,085	-	15,189,085	-	3,100,819	9,705,019	806,173	-	-	(88,747)	1,756,526	(77,659)	(7,503)	(5,543)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	3,103,000	-	3,103,000	(598)	(427,124)	(1,457,435)	(866,060)	459,648	(35)	19,128	(1,010,507)	6,399,489	(11,071)	(2,435)
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2018	18,292,085	-	18,292,085	(598)	2,673,695	8,247,584	(59,887)	459,648	(35)	(69,619)	746,019	6,321,830	(18,574)	(7,978)
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2017	(33,632)	-	(33,632)	-	(7,666)	(7,689)	-	-	-	-	(18,277)	-	-	-
Pagos efectuados en el 2018	(9,367)	-	(9,367)		(4,613)	(3,283)	(1,471)	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto complementario al 31 de diciembre de 2018	(42,999)	-	(42,999)	-	(12,279)	(10,972)	(1,471)	-	-	-	(18,277)	-	-	-
Total de patrimonio	18,359,086	-	18,359,086	9,402	2,671,416	8,246,612	(51,358)	469,648	9,965	(59,619)	737,742	6,331,830	(8,574)	2,022