Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2022

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2022

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	6
Estado Consolidado de Resultado Integral	7
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10 - 31

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Junta Directiva de
Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022;
- el estado consolidado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Valor razonable de las propiedades de inversión	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia del Grupo en un área relevante de los estados financieros consolidados. Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2022 ascienden B/.50,327,393 (véase Nota 6) y representan el 83% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por evaluadores independientes y registrados ante el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN). Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Panamá para la determinación del valor razonable, el valuador realiza una estimación de los valores de las propiedades, con base en una 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. Véase la Nota 3 de los estados financieros consolidados que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 6 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Grupo para la determinación del valor razonable.	Nuestros procedimientos de auditoría aplicados al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron: - Entendimiento y evaluación del proceso seguido por la gerencia del Grupo para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión. - Involucramos a nuestros especialistas en avalúos, para evaluar la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión. - Evaluamos la independencia y objetividad de los valuadores y leímos la propuesta de servicio acordada con el Grupo. - Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los valuadores por parte de la gerencia con los registros contables. - Cotejamos que las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de las subsidiarias en el Registro Público de Panamá. - Verificamos las divulgaciones en los estados financieros consolidados del Grupo relacionadas con los juicios críticos, descripción del modelo, nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable.

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere a la "Memoria Anual" (pero que no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Grupo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley No.280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Victor Delgado, con número de idoneidad de contador público autorizado No.3146.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Víctor Delgado, Socio y Renaldo Meléndez, Gerente.

PricewaterhouseCoopers
24 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Víctor Delgado
CPA 3146

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	586,147	1,383,850
Activos por contrato de alquiler	105,487	262,083
Cuentas por cobrar - partes relacionadas (Nota 5)	100,000	100,000
Pagos anticipados	51,770	5,333
Total de activos circulantes	843,404	1,751,266
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 6)	50,327,393	47,806,550
Cuenta por cobrar	349,069	882,510
Mobiliario y equipo, neto	40,751	23,019
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 7)	7,625,039	6,571,158
Proyectos en proceso (Nota 8)	1,783,737	710,954
Otros activos	-	67,883
Total de activos no circulantes	60,125,989	56,062,074
Total de activos	60,969,393	57,813,340
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamo por pagar parte relacionada, porción corriente (Nota 5)	4,025,423	250,650
Cuentas por pagar - partes relacionadas (Nota 5)	935,280	-
Préstamos bancarios por pagar, porción circulante (Nota 9)	589,135	271,869
Anticipos recibidos de clientes	476,612	552,993
Cuentas por pagar - proveedores	79,019	23,280
Impuestos y otros pasivos	18,893	17,274
Total de pasivos circulantes	6,124,362	1,116,066
Pasivos no circulantes		
Préstamos bancarios por pagar, porción no circulante (Nota 9)	5,742,973	6,062,223
Préstamo por pagar parte relacionada, porción no corriente (Nota 5)	-	4,020,000
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 14)	511,338	513,878
Total de pasivos no circulantes	6,254,311	10,596,101
Total de pasivos	12,378,673	11,712,167
Patrimonio		
Capital (Nota 10)	270,800	270,800
Capital adicional pagado (Notas 5 y 10)	19,941,364	19,941,364
Utilidades no distribuidas	28,378,556	25,889,009
Total de patrimonio	48,590,720	46,101,173
Total de pasivos y patrimonio	60,969,393	57,813,340

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
Ingresos		
Alquileres (Notas 5 y 11)	3,243,716	3,003,104
Venta de locales (Notas 6 y 12)	670,000	840,000
Administración de propiedades	73,990	71,571
Intereses ganados	-	15,786
Otros ingresos	191,567	154,758
Total de ingresos	4,179,273	4,085,219
Costo de venta de locales (Nota 12)	(517,609)	(818,980)
Gastos generales y administrativos (Nota 13)	(950,376)	(819,189)
Cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión (Nota 6)	2,003,700	1,410,319
Utilidad en operaciones	4,714,988	3,857,369
Gastos financieros	(427,980)	(485,611)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,287,008	3,371,758
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	(177,461)	(151,880)
Utilidad neta y utilidad integral	4,109,547	3,219,878

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Capital	Cuentas por Pagar - Accionista	Capital Adicional Pagado	Utilidades no Distribuidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	210,800	24,370,569	-	23,725,247	48,306,616
Resultado integral:					
Utilidad neta	-	-	-	3,219,878	3,219,878
Transacciones con accionistas:					
Emisión de acciones	60,000	-	-	-	60,000
Traslados (Nota 5)	-	(24,370,569)	19,941,364	-	(4,429,205)
Dividendos pagados	-	-	-	(1,056,116)	(1,056,116)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	270,800	-	19,941,364	25,889,009	46,101,173
Resultado integral:					
Utilidad neta	-	-	-	4,109,547	4,109,547
Transacciones con accionistas:					
Dividendos pagados	-	-	-	(1,620,000)	(1,620,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	270,800	-	19,941,364	28,378,556	48,590,720

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,287,008	3,371,758
Ajustes 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 las propiedades de inversión (Nota 6)	(2,003,700)	(1,410,319)
Depreciación y amortización	5,888	9,638
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(100,000)	(21,020)
Ganancia en venta de activo	(52,115)	-
Gastos financieros	427,980	485,611
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	690,037	231,564
Pagos anticipados	(46,437)	19,562
Impuestos y otros pasivos	1,619	1,082
Cuentas por pagar - proveedores	55,739	(436,623)
Anticipos recibidos de clientes	(76,381)	82,939
Otros activos	-	(67,883)
Impuesto sobre dividendos pagados	(180,001)	(117,347)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	3,009,637	2,148,962
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipo	(23,622)	(2,834)
Ventas de locales de propiedades de inversión (Nota 12)	550,000	840,000
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso (Nota 8)	(1,072,783)	(257,382)
Venta de activo	120,000	-
Adiciones dadas a propiedad de inversión (Nota 6)	(967,143)	(118,646)
Adiciones dadas a los terrenos para futuros proyectos (Nota 7)	(1,053,881)	(25,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(2,447,429)	436,138
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Adiciones en préstamos bancarios	300,000	-
Pago de préstamos bancarios (Nota 9)	(142,180)	(320,612)
Pago de préstamos con parte relacionada	(240,000)	(240,000)
Intereses pagados	(593,011)	(641,668)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	935,280	70,795
Emisión de acciones (Nota 10)	-	60,000
Dividendos pagados	(1,620,000)	(1,056,115)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(1,359,911)	(2,127,600)
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(797,703)	457,500
Efectivo al inicio del año	1,383,850	926,350
Efectivo al final del año	586,147	1,383,850
Actividades que no requirieron flujos de efectivo		
Cuentas por pagar accionista	-	(4,429,205)
Préstamo por pagar parte relacionada	-	4,429,205
Cuenta por pagar accionista	-	(19,941,364)
Capital adicional pagado	-	19,941,364

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

1. Información General

Retail Space Holdings, Corp. (la "Compañía") y Subsidiarias (el "Grupo") es una sociedad constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.3605 del 20 de julio de 2017.

El Grupo se dedica principalmente a invertir y negociar bienes inmuebles, desarrollo y administración inmobiliaria. La Compañía posee el control de las subsidiarias panameñas descritas a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación	Ubicación del Local Comercial / Terreno / Actividad
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. P.H. - 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%	C.C. P.H. - Terrazas de David
Costa Verde Plaza, S. A.	100%	Terreno en Costa Verde, Chorrera
Terrazas de Panamá, S. A.	100%	Administradora

El 12 de noviembre de 2018, mediante Resolución No.SMV-525-18, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, aprobó el registro de Retail Space Holdings, Corp. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el registro para ofrecer públicamente hasta diez millones (10,000,000) de acciones comunes Clase "B" con un valor nominal de un centavo de dólar (US$0.01).

La Sociedad de Inversión tiene como objetivo invertir y negociar ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar en las rentas generadas por contratos de arrendamientos comerciales.

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 secretario de la Junta Directiva del Grupo el 24 de marzo de 2023.

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.

2. Resumen de las Políticas Contables Significativas

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.

El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por función. 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 efectivo de las actividades de financiamiento 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 NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones críticas de contabilidad. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota 3.

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por el Grupo

No hubo normas o modificaciones que fueran aplicadas por el Grupo por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2022.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros, sobre clasificación de pasivos. Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

Enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, Declaración de práctica 2 y NIC 8: Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

2. Resumen de las Políticas Contables Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

La Administración está evaluando el impacto de estas enmiendas en los estados financieros consolidados y revelaciones del Grupo.

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que estén vigentes en el período 2022 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

Información de Segmentos
Un segmento del negocio es un componente identificable de la entidad, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma entidad.

Un segmento geográfico es un componente identificable de la entidad encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes.

Tal como se indica en la Nota 1, el Grupo solo opera el negocio de inversión de bienes inmuebles para arrendar y considera el mismo como su único segmento de operación. El Grupo monitorea y revisa el resultado de operaciones y asignación de recursos a través de la gerencia general y junta directiva.

Los reportes internos sobre los activos, pasivos y desempeño del segmento son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las NIIF.

El segmento está domiciliado en la República de Panamá y los ingresos por arrendamientos provienen de una entidad domiciliada en este territorio. Durante el período no hubo cambios en el segmento.

2. Resumen de las Políticas Contables 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 y 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 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. El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales.

Deterioro de Activos Financieros
Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplicó el modelo simplificado permitido por la NIIF 9 el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las cuentas por cobrar durante un período de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2022 o en el 31 de diciembre de 2021, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo.

2. Resumen de las Políticas Contables Significativas (Continuación)

Deterioro de Activos Financieros (continuación)
Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios y de las cuentas por cobrar para cancelar el crédito. La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales;
- Indicadores del mercado externo; y
- La base del arrendatario.

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Las cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

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
Los proyectos en proceso corresponden a los desembolsos por estudios y costos directamente atribuidos a los proyectos. Los costos del proyecto son capitalizados cuando la obra está terminada.

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros
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). Los deterioros anteriores de activos no financieros (distintos de la plusvalía) son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

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

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.

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
Las acciones comunes son presentadas como capital social.

Impuesto sobre la Renta/Dividendos

Diferido
El impuesto sobre los dividendos diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporarias se originan entre la base fiscal de la utilidad neta y sus valores en libros para efectos de los estados financieros consolidados. El impuesto sobre los dividendos diferido es determinado utilizando la tasa vigente de diez por ciento (10%) sobre las utilidades retenidas fiscales en las subsidiaras, que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre los dividendos diferido activo se realice o el impuesto sobre los dividendos 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 y Otros Ingresos
El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento operativo es reconocido como ingreso a través del tiempo, 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 Contables Significativas (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

Administración de Propiedades y Ventas de Locales
El Grupo reconoce sus ingresos por administración de propiedades y venta de locales. El ingreso es reconocido en un punto específico de tiempo y que cumpla con el siguiente proceso:

- Identificación del contrato con el cliente;
- Identificación de las obligaciones separadas del contrato;
- Determinación del precio de la transacción;
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- Reconocimiento de los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

Costos Financieros
Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral, para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, excepto los costos por préstamos relacionados con activos calificados, que se capitalizan como parte del costo de ese activo. El Grupo ha optado por capitalizar los costos por préstamos de todos los activos calificados, independientemente de si se miden al valor razonable o no.

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.

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. 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. La Junta Directiva 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.

Basado en simulaciones efectuadas por la Administración del Grupo, el impacto en la utilidad neta sobre una variación de + - 0.5% sobre la tasa de interés en los préstamos, sería de una disminución o un aumento de B/.62,406 (2021: B/.2,894).

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 en su gran mayoría 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.

El riesgo de crédito surge de las cuentas bancarias y las cuentas por cobrar.

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)
El efectivo del grupo se encuentra custodiado dentro de las instituciones financieras que se detallan a continuación con la correspondiente calificación de riesgo emitida para los principales saldos:

Efectivo y depósitos en fideicomiso	2022	2021	Calificación de riesgo (2022)
Banco 1	575,600	1,328,303	BBB
Banco 2	9,547	54,547	BB+
	585,147	1,382,850	

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. Principalmente sus cuentas por cobrar se encuentran vigentes no deterioradas.

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 se 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.

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2022			
Préstamos bancarios por pagar	666,131	6,309,663	642,875
Préstamos por pagar relacionada	4,146,233	-	-
Intereses acumulados por pagar	6,352	-	-
Cuentas por pagar - proveedores	79,019	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	935,280	-	-
	5,833,015	6,309,663	642,875

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2021			
Préstamos bancarios por pagar	499,975	5,253,798	2,418,660
Préstamos por pagar relacionada	302,807	4,072,500	-
Intereses acumulados por pagar	166,156	-	-
Cuentas por pagar - proveedores	23,280	-	-
	992,218	9,326,298	2,418,660

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 de capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2022	2021
Total de préstamos	10,357,531	10,604,742
Menos: Efectivo	(586,147)	(1,383,850)
Deuda neta	9,771,384	9,220,892
Total de patrimonio	48,590,720	46,101,173
Total de capital	58,362,104	55,322,065
Índice de apalancamiento	17%	17%

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

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.

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.

La siguiente tabla analiza dentro de la jerarquía del valor razonable de los activos no financieros del Grupo medidos al valor razonable:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
31 de diciembre de 2022			
Propiedades de inversión	-	-	50,327,393
31 de diciembre de 2021			
Propiedades de inversión	-	-	47,806,550

No hubo transferencias entre los diferentes niveles para las mediciones recurrentes del valor razonable durante el año.

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2022	2021
Saldos con partes relacionadas:		
Cuentas por cobrar		
Otras compañías relacionadas	100,000	100,000
Cuentas por pagar		
Otras compañías relacionadas	935,280	-
Préstamo por pagar		
Otras compañías relacionadas *	4,025,423	4,270,650
Transacciones:		
Ingresos – Alquiler de locales		
Otras compañías relacionadas	409,547	403,495
Gastos financieros		
Otras compañías relacionadas*	63,837	63,567

* El 19 de noviembre de 2021, la Junta de Accionistas aprobó la capitalización de la cuenta por pagar con accionistas a esa fecha por B/.19,941,364, el saldo remanente fue transferido a un préstamo por pagar a otra compañía relacionada con intereses reembolsables y vencimiento en octubre de 2023 renovable por períodos adicionales.

6. Propiedades de Inversión

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	47,806,550	47,096,565
Adiciones a propiedad de inversión	967,143	118,646
Venta de locales comerciales	(450,000)	(818,980)
Cambio en el valor razonable de las propiedades	2,003,700	1,410,319
Saldo al final del año	50,327,393	47,806,550

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

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 o gasto en el estado consolidado de resultado integral.

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 3 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 dato de entrada más significativo dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizados en la determinación del valor razonable oscilan entre B/.2,500 y B/.3,800.

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.

Enfoque de Renta
Proporciona una indicación del valor convirtiendo los flujos de efectivo futuros a un 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.

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque Comparativo (continuación)
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 de 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 2022 ascendió a B/.90,195 (2021: B/.68,648).

7. Terrenos para Futuros Desarrollos

El Grupo mantenía terrenos para futuros desarrollos, según se detalla a continuación:

	2022	2021
Costa Verde Plaza	4,778,367	4,778,367
La Cabima	1,767,791	1,767,791
Terrazas de Sabanitas	25,000	25,000
Las Tablas	875,000	-
Terrazas de Coronado	178,881	-
	7,625,039	6,571,158

7. Terrenos para Futuros Desarrollos (Continuación)

El movimiento de los terrenos para futuros desarrollos se detalla como sigue:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	6,571,158	6,546,158
Adquisiciones	1,053,881	25,000
Saldo al final del año	7,625,039	6,571,158

8. Proyectos en Proceso

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

	2022	2021
Costa Verde Plaza	1,402,019	607,422
La Cabima	167,963	53,603
Terrazas de Sabanitas	66,772	49,929
Las Tablas	146,983	-
	1,783,737	710,954

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	710,954	453,572
Costos preliminares de proyectos	1,072,783	257,382
Saldo al final del año	1,783,737	710,954

9. Préstamos Bancarios por Pagar

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

	2022	2021
Banco General, S. A.		
Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Coronado A, S. A. por B/.5,968,592 a una tasa de 5.50% (2021: 5.87%) anual más FECI, ajustable a opción del banco, con vencimiento en octubre de 2026 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las 32 fincas Nos.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 y 30179067, a un plazo de 10 años.	2,828,107	2,894,207
Financiamiento hipotecario con Terrazas de Sabanitas, S. A., por B/.1,174,075 a una tasa de 5.50% (2021: 5.87%) anual más FECI, con vencimiento en enero de 2029 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas Nos.30263410, 30263411, 30263412, 30263413, 30263414, 30263415, 30263416, 30263417, 30263419, 30263420, 30263421, 30263422, 30263423, 30263424, 30263425, 30263426, 30263427, 30263428, 30263429, 30263432, 30263438, 30263439, 30263440, 30263441, 30263442, 30263443, 30263444, 30263445, 30263446, 30263447, 30263448 y 30263449.	1,013,165	1,040,589
Pasan…	3,841,272	3,934,796

9. Préstamos Bancarios por Pagar (Continuación)

	2022	2021
Vienen…	3,841,272	3,934,796
Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A. por B/.2,524,023, a una tasa de LIBOR 6 meses + 3.50%, mínimo 5.50% anual más FECI, con vencimiento en febrero de 2028 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas Nos.30224620, 30224621, 30224722, 30224723, 30224724, 30224725, 30224726, 30224727 y 30224728, con pagos a capital, interés y FECI de B/.22,200 y pago final por el saldo insoluto.	2,184,484	2,233,140
Línea de adelanto no rotativo con Terrazas de Coronado, S.A. por un límite de B/.550,000, a una tasa de 4.50% anual más FECI, con vencimiento en agosto de 2023, garantizado con fianza por B/.550,000 de Fondos Comerciales Coronado A, S.A., se cancela al vencimiento con aumento aprobado del Financiamiento hipotecario de Fondos Comerciales Coronado A, S.A. hasta por la suma de B/.550,000.	300,000	-
Préstamos bancarios	6,325,756	6,167,936
Intereses acumulados por pagar	6,352	166,156
Total de préstamos bancarios	6,332,108	6,334,092
Porción corriente	(589,135)	(271,869)
Porción no corriente	5,742,973	6,062,223

El movimiento de la deuda neta se detalla como sigue:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	6,334,092	6,821,411
Intereses pagados durante el año	(523,947)	(588,751)
Gastos financieros	364,143	422,044
Pago de préstamos	(142,180)	(320,612)
Financiamiento recibido	300,000	-
Saldo al final del año	6,332,108	6,334,092

9. Préstamos Bancarios por Pagar (Continuación)

El valor razonable de la deuda al 31 de diciembre de 2022 es de B/.6,025,756 (2021: B/.6,328,387) determinado en base de flujos descontados de caja utilizando una tasa del 6.5% (2021: 6.5%) y está incluido en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia
En marzo de 2022, se anunciaron las fechas definitivas de cesación de la tasa LIBOR en dólares de Estados Unidos de América para los plazos de una semana, dos meses y los demás plazos, inmediatamente después del 30 de junio de 2023.

El Grupo mantiene la siguiente exposición de pasivos a tasas LIBOR:

Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A. por B/.2,524,023, a una tasa de LIBOR 6 meses + 3.50%, mínimo 5.50% anual más FECI, con vencimiento en febrero de 2028 y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas Nos. 30224620, 30224621, 30224722, 30224723, 30224724, 30224725, 30224726, 30224727 y 30224728.

En virtud de lo anterior, Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A. y el acreedor, han acordado que la cláusula referente a la tasa de interés aplicable, quedará modificada para que el deudor se obligue a pagar, a partir de marzo de 2022 y durante el remanente de la vigencia del contrato de préstamo, mensualmente, intereses por una suma equivalente a la Tasa de Interés de 5.50% anual más 1% adicional correspondiente al Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI).

10. Capital

El capital social autorizado de Retail Space Holdings, Corp. es de B/.150,000, según se detalla a continuación:

- 50,000 acciones comunes de la Clase “A” con un valor nominal de un B/.1; y
- 10,000,000 de acciones comunes de la Clase “B” con un valor nominal de B/.0.01.

Para efectos de presentación el capital incluye el valor nominal de las acciones y el valor recibido en exceso sobre el valor nominal a la fecha de la emisión de las acciones.

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Las acciones de capital son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida por la Compañía. Cuando se readquieren acciones de capital, el monto pagado es reconocido como un cargo al patrimonio y reportado en el estado consolidado de situación financiera como acciones de tesorería.

10. Capital (Continuación)

Las acciones comunes de la Clase "A" tienen derecho a voz y voto, no tienen derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos del Grupo. Las acciones comunes de la Clase "B" no tienen derecho a voto, tendrán los derechos económicos, incluyendo todos los derechos de recibir dividendos de tiempo en tiempo, cuando éstos sean declarados y pagados por la Junta Directiva del Grupo y una cuota-parte de los activos en caso de liquidación.

Las acciones comunes se integra de la siguiente manera:

	Total de Acciones	Valor Nominal	Capital Adicional Nominal	Total
Tipo "A"	50,000	50,000	100,000	150,000
Tipo "B"	401,210	4,012	116,788	120,800
	451,210	54,012	216,788	270,800

El movimiento de las acciones comunes se muestra a continuación:

	Total de Acciones	Valor Nominal	Capital Adicional Nominal	Total
Tipo "A"				
Saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2022	50,000	50,000	100,000	150,000
Tipo "B"				
Saldo al 31 de diciembre de 2020	400,710	4,007	56,793	60,800
Emisión de acciones	500	5	59,995	60,000
Saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2022	401,210	4,012	116,788	120,800

Tal como se divulga en la Nota 5, el 19 de noviembre de 2021 se registró un aporte de capital adicional por capitalización de cuentas por pagar con accionistas.

La utilidad neta por acción se muestra a continuación:

	2022	2021
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta del año	4,109,547	3,219,878
Acciones comunes emitidas y en circulación	451,210	451,210
	9.11	7.14

11. Ingresos por Alquileres

El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos que oscilan entre 5 y 10 años. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fue el siguiente:

	2022	2021
Ingresos por alquileres	3,243,716	3,003,104

12. Venta de Locales

Durante el 2022 se efectuaron las siguientes transacciones de compraventa:

Venta de un (1) local comercial de la sociedad Fondos Comerciales, S.A. ubicado en el P.H. Boulevard Costa Verde, con un valor en libros de B/.159,481 (costo histórico), a un precio de venta de B/.550,000, generando una ganancia fiscal de B/.390,519.

Venta de una (1) finca de la sociedad Fondos Comerciales Coronado A, S.A., ubicada en Chame, con un valor en libros de B/.67,609 (costo histórico), a un precio de venta de B/.120,000, generando una ganancia fiscal de B/.52,391.

Los locales habían sido avaluados en B/.517,609, generando una ganancia financiera de B/.152,391.

Durante el 2021, Fondos Comerciales, S. A. efectuó la venta de dos locales comerciales ubicados en el P.H. Boulevard Costa Verde, con un valor en libros de B/.353,874 (costo histórico), a un precio de venta de B/.840,000, generando una ganancia fiscal de B/.435,726. Los locales habían sido avaluados en B/.818,980, generando una ganancia financiera de B/.21,020.

13. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos se resumen como sigue:

	2022	2021
Honorarios profesionales	398,567	336,861
Impuestos	110,998	102,443
Reparación y mantenimiento	103,699	56,870
Gasto de personal	101,258	75,526
Cuentas incobrables	84,254	70,544
Seguros	34,467	35,824
Servicios administrativos	26,864	24,156
Transporte	23,746	29,585
Publicidad	19,772	22,363
Alquileres	16,024	16,100
Depreciación y amortización	5,888	9,638
Papelería y útiles de oficina	3,243	3,637
Multas y penalidades	841	1,065
Atención a clientes	491	929
Otros gastos	20,264	33,648
	950,376	819,189

14. 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 2022.

No obstante, lo previsto en el Artículo No.710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del impuesto sobre la renta estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal y con el Reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo No.701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del Artículo No.701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial que trata el párrafo 2 del Artículo No.706.

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2022	2021
Impuesto diferido sobre dividendos	(177,461)	(151,880)

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	513,878	479,343
Impuesto diferido sobre dividendos	177,461	151,880
Impuesto pagado	(180,001)	(117,345)
Saldo al final del año	511,338	513,878

El impuesto sobre la renta diferido se origina por el impuesto de dividendos de sus subsidiarias.

15. Evento Subsecuente

El 8 de marzo de 2023, la Junta Directiva de la Compañía autorizó la distribución extraordinaria de dividendos por B/.405,000.

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, Licenciada **PAOLA CALENKERIS HUERTAS**, Notaria Pública Segunda, Primera Suplente del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos sesenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-462-395), comparecieron personalmente: **ALEX COHEN SOLIS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos treinta – quinientos sesenta y ocho (8-430-568), **IVAN COHEN SOLIS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho – doscientos veinticinco – dos mil doscientos veinticinco (8-225-2225), actuando en sus condiciones de Presidente y Secretario, respectivamente, de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.**, sociedad anónima inscrita al folio 819805 de la Sección Mercantil del Registro Público; y, **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y nueve, cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y, **ALEJANDRO CIFUENTES,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco – cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en sus condiciones de Presidente y Ejecutivo Principal del Administrador, respectivamente, de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de Inversiones de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.**; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: ----------

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2022.** ----------

b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. ----------

c. Que, a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.,** para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). ----------

c. Que los firmantes: ----------

d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa: ----------

d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.,** y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. ----------

d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.,** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----------

d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.--

e. Que hemos revelado a los auditores de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.,** lo siguiente:----------

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.,** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ----------

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.,** ----------

f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.----------

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula número ocho-mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, quienes la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, la Notaria que doy fe.----------

Alex Cohen Solís

Iván Cohen Solís

Jorge Enrique Morgan Vallarino

Alejandro Cifuentes

Zoraida de Vergara

Allison Brown Vega

Licda. Paola Calenkeris Huertas
Notaria Segunda Primera Suplente