Informe y Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022



Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Consolidados:	
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 - 31



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 interino al 31 de diciembre de 2022 y el estado consolidado interino de resultados, el estado consolidado interino 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 2022, 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, 23 de febrero de 2022

Ivan Cohen S. Director/ Tesorero

Licda. Jessica Aguilar Contadoro Público Autorizado Licencia No.9822

Terred Guilar

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2022	2021
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	586,147	1,383,850
Cuentas por cobrar	105,487	262,083
Cuentas por cobrar - partes relacionadas (Nota 5)	100,000	100,000
Pagos anticipados	51,768	5,333
Total de activos circulantes	843,402	1,751,266
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión (Nota 6)	50,327,393	47,806,550
Cuenta por cobrar, porción no circulante	349,069	882,510
Mobiliario y equipo, neto	40,753	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	<u> </u>	67,883
Total de activos no circulantes	60,125,991	56,062,074
Total de activos	60,969,393	57,813,340
Pasivos y Patrimonio Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos bancarios por pagar, porción circulante (Nota 9)	289,135	271,869
Préstamo por pagar parte relacionada, porción circulante (Nota 5)	245,423	250,650
Cuentas por pagar - proveedores	79,019	23,280
Anticipos recibidos de clientes	476,612	552,993
Impuestos y otros pasivos	18,893	17,274
Total de pasivos circulantes	1,109,082	1,116,066
Pasivos no circulantes		
Préstamos bancarios por pagar, porción no circulante (Nota 9)	6,042,973	6,062,223
Préstamo por pagar parte relacionada, porción no circulante (Nota 5)	3,780,000	4,020,000
Cuentas por pagar – partes relacionadas	935,280	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	511,338	513,878
Total de pasivos no circulantes	11,269,591	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.



Th

Estado Consolidado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	2022	2021
Ingresos		
Alquileres (Nota 5)	3,243,716	3,003,104
Venta de locales (Notas 6 y 11)	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 11)	(517,609)	(818,980)
Gastos generales y administrativos (Nota 12)	(950,375)	(819,189)
Cambio neto en el valor razonable de las propiedades		
de inversión (Nota 6)	2,003,700	1,410,319
Utilidad en operaciones	4,714,989	3,857,369
Gastos financieros	(427,980)	(485,611)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,287,009	3,371,758
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(177,461)	(151,880)
Utilidad neta y utilidad integral	4,109,548	3,219,878





Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	<u>Capital</u>	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 Traslados (Nota 5) Dividendos pagados	60,000	(24,370,569)	19,941,364 -	(1,056,116)	60,000 (4,429,205) (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	-	-	-	4,109,548	4,109,548
Transacciones con accionistas: Dividendos pagados	-	_	<u>-</u>	(1,620,000)	(1,620.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	270,800		19,941,364	28,378,556	48,590,720





Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

12 22 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2		
	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,287,009	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	5,631	9,638
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(220,000)	(21,020)
Gastos financieros	364,143	485,611
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	690,037	231,564
Pagos anticipados	(46,435)	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
Impuesto sobre dividendos pagados	(180,001)	(117,347)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,877,661	2,216,845
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipo	(23,366)	(2,834)
Ventas de locales de propiedades de inversión (Nota 11)	670,000	840,000
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	(2,058,781)	(350,265)
Adiciones dadas a propiedad de inversión	(492,143)	(118,646)
Recuperación de costo	(475,000)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades		
de inversión	(2,379,290)	368,255
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos bancarios (Nota 9)	(142,180)	(320,612)
Pago de préstamo con parte relacionada	(245,227)	(240,000)
Intereses pagados	(523,947)	(641,668)
Financiamiento recibido	300,000	(0.1,000)
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	(1,020,000)	(1,000,110)
de financiamiento	(1,296,074)	(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	(4.025.422)	(4 420 205)
Cuentas por pagar accionista	(4,025,423)	(4,429,205)
Préstamo por pagar parte relacionada	4,025,423	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.





Nota a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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	
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 y en Las Tablas, Los Santos
Terrazas de Coronado, S. A.	100%	C.C. P.H Terrazas de Coronado
Terrazas de Sabanitas, S. A.	100%	Terreno en Sabanitas, Colón
Terrazas 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.





Nota a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

1. Información General (Continuación)

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 23 de febrero de 2022.

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 de Contabilidad 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.





Nota a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

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.

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.





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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 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.

Td

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Deterioro de Activos Financieros (continuación)

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.

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.





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

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.

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.



Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

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.

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;
- Reconocimiento de los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

Costos Financieros

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

TH

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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. 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.

Tol

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

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.

En cuanto a las cuentas bancarias, el Grupo mantiene sus depósitos con Banco General, S. A. y MMG Bank los cuales cuenta con clasificación de riesgo internacional no menor a BBB- y BB+ respectivamente según la agencia calificadora Fitch Ratings.

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.



Td

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

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	5 4 5 7	Más de
	<u> 1 año</u>	De 1 a 5 años	5 años
31 de diciembre de 2022			
Préstamos bancarios por pagar	911,554	7,509,663	3,222,876
Préstamos por pagar relacionada	245,423	1,200,000	2,580,000
Intereses acumulados por pagar	6,352	-	-
Cuentas por pagar - proveedores	79,019	_	
	1,242,348	8,709,663	5,802,876
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.





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Administración de Riesgo de Capital (continuación)

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

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

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.



Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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		
Relacionadas	935,280	
Préstamo por pagar		
Accionista*	4,025,423	4,270,650
Transacciones:		
Ingresos – Alquiler de locales		
Otras compañías relacionadas	409,547	403,495

^{*} 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 accionista 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	492,143	118,646
Venta de locales comerciales	(450,000)	(818,980)
Cambio en el valor razonable de las propiedades	2,003,700	1,410,319
Recuperación de costo	475,000	_
Saldo al final del año	50,327,393	47,806,550





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

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.

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.

Td

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque Comparativo (continuación)

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).

Como se indica en la Nota 9, ciertas propiedades de inversión garantizan obligaciones originadas por préstamos.

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





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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 Adquisiciones	6,571,158 1,053,881	6,546,158 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 detall	a 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





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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, 30263441, 30263442, 30263443, 30263444, 30263445, 30263446, 30263447, 30263448 y		
30263449.	1,013,165	1,040,589
Pasan	3,841,272	3,934,796





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Préstamos Bancarios por Pagar (Continuación)

rrestamos Dancarios por ragar (Continuación)		
	2022	2021
Vienen	3,841,272	3,934,796
Banco General, S. A. (continuación) Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A. por B/.2,524,023, a una tasa de 5.50% (2021: LIBOR 6 meses + 3.50%, mínimo 5.50%) anual más FECI, con vencimiento en febrero 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. Línea de adelanto no rotativo con Terrazas de Coronado, S.A. por un límite de B/.550,000, a una tasa de 5.50% anual más FECI, con vencimiento en agosto 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	2,184,484	2,233,140
A, S.A. hasta por la suma de B/.550,000.	300,000	
Préstamos bancarios Intereses acumulados por pagar	6,325,756 6,352	6,167,936 166,156
Total de préstamos bancarios	6,332,108	6,334,092
Porción circulante	(289,135)	(271,869)
Porción no circulante	6,042,973	6,062,223





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Préstamos Bancarios por Pagar (Continuación)

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

El valor razonable de la deuda al 31 de diciembre de 2022 es de B/.6,293,293 (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.

La Compañía mantiene la siguiente exposición de pasivos a tasas LIBOR:

1. 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).





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

10. Capital

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

- 50,000 acciones comunes de la Clase "A" con un valor nominal de un US\$1; y
- 10,000,000 de acciones comunes de la Clase "B" con un valor nominal de US\$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.

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	
31 de diciembre 2021					
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	
31 de diciembre 2022					
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	





Nota a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

10. Capital (Continuación)

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 2020 Aporte	50,000	50,000	100,000	150,000	
Saldo al 31 de diciembre de 2021 Aporte	50,000	50,000	100,000	150,000	
Saldo al 31 de diciembre de 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 Emisión de acciones	401,210	4,012	116,788	120,800	
Saldo al 31 de diciembre de 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	4,109,548	3,219,878
Acciones comunes emitidas y en circulación	451,210	451,210
	2.11	
	<u>9.11</u>	<u>7.14</u>





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

11. 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, 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, a un precio de venta de B/.120,000, generando una ganancia fiscal de B/.52,391.

12. 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	84,251	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	5,631	9,638
Papelería y útiles de oficina	3,243	3,637
Multas y penalidades	841	1,065
Atención a clientes	491	929
Otros gastos	20,521	33,648
	950,375	819,189





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

13. 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 del Código Fiscal.

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

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

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

Saldo al inicio del año Impuesto diferido sobre dividendos	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 por B/.511,338 (2021: B/.513,878).





Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

13. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La diferencia temporaria del impuesto de dividendos de subsidiaras está sujeta a la decisión de declarar dividendos de cada una de las subsidiarias, por lo cual no se puede estimar la reversión del impuesto sobre la renta diferido en los siguientes 12 meses.

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

	2022	2021
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,287,009	3,371,758
Ganancia financiera por venta de activo	(152,391)	(21,020)
Cambio en valor razonable propiedades de inversión	(2,003,700)	(1,410,319)
Gastos no deducibles	-	(117,346)
Depreciación fiscal de las propiedades de inversión	(456,968)	(459,672)
Pérdida de subsidiarias	100,659	155,403
Utilidad gravable según método tradicional	1,774,609	1,518,804
Impuesto sobre la renta corriente	-	-
Impuesto sobre la ganancia de capital	_	=
Impuesto sobre la renta corriente		_

14. Evento Subsecuente

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





Consolidación de Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

La consolidación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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 San Mateo, S. A.	Costa Verde Plaza, S. A.
Activos														
Activos circulantes														
Efectivo	586,147	-	586,147	9,547	393,619	43,416	35,687	45,328	-	1,033	-	27,672	29,846	-
Cuentas por cobrar	105,487	-	105,487	-	(385)	68,988	-	6,953	-	-	-	-	29,931	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	100,000	(38,555,788)	38,655,788	21,444,570	3,296,779	2,320,303	1,441,819	4,627,593	168,922	2,362,724	2,521,491	39,971	411,240	20,377
Pagos anticipados	51,768		51,768	(1)	685	1,875	13,444	392		915	-	2,944	31,514	-
Total de activos circulantes	843,402	(38,555,788)	39,399,190	21,454,116	3,690,698	2,434,582	1,490,949	4,680,266	168,922	2,364,671	2,521,491	70,587	502,530	20,377
Activos no circulantes														
Propiedades de inversión	50,327,393	-	50,327,393	-	3,757,750	16,901,500	4,050,500	9,757,000	-	-	1,342,643	-	14,518,000	-
Cuenta por cobrar, porcion no circulante	349,069	-	349,069	-	-	69,588	28,774	74,985	-	71,058	84,523	100	20,041	-
Mobiliario y equipo, neto	40,753	-	40,753	-	-	15,048	-	-	-	2,989	22,716	-	-	-
Terrenos para futuros desarrollos	7,625,039	-	7,625,039	-	-	-	-	-	2,642,791	-	178,881	25,000	-	4,778,367
Proyectos en proceso	1,783,737	-	1,783,737	-	-	-	-	-	314,946	-	-	66,772	-	1,402,019
Valores disponibles para la venta	-	(100,000)	100,000	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos no circulantes	60,125,991	(100,000)	60,225,991	100,000	3,757,750	16,986,136	4,079,274	9,831,985	2,957,737	74,047	1,628,763	91,872	14,538,041	6,180,386
Total de activos	60,969,393	(38,655,788)	99,625,181	21,554,116	7,448,448	19,420,718	5,570,223	14,512,252	3,126,659	2,438,718	4,150,254	162,459	15,040,571	6,200,763
Pasivos														
Pasivos circulantes														
Préstamos bancarios por pagar, porción circulante	289,135	6,352	282,783	_	_	132,120	98,014	52,649	_	_	_	_	_	_
Intereses sobre préstamos por Pagar	-	(6,352)	6,352	_	_	6,247	67	38	_	_	_	_	_	_
Préstamos por pagar parte relacionada, porción circulante	245,423	(-, ,	245,423	_	_	_			_	_	_	_	245,423	_
Cuentas por pagar - proveedores	79,019	_	79.019	_	699	3,656	622	1,554	56,349	_	4,484	1,293	10,362	
Anticipos recibidos de clientes	476,612	_	476,612	_	37,499	159,289	29,709	169,741	-	_	-	-	71,596	8,777
Impuestos y otros pasivos	18.893	_	18.893	_	1.134	6.037	992	3,500	_	2,916	_	(21)	4,335	-
Total de pasivos circulantes	1,109,082	-	1,109,082	-	39,333	307,349	129,405	227,481	56,349	2,916	4,484	1,272	331,717	8,777
Pasivos no circulantes														
Préstamos bancarios por pagar, porción no circulante	6,042,973	_	6,042,973	_	_	2,695,988	2,086,470	960,516	_	_	300,000	_	_	_
Préstamo por pagar parte relacionada, porción no circulante	3,780,000		3,780,000	_	_	-	-	-	_	_	-	_	3,780,000	
Cuentas por pagar - partes relacionadas	935,280	(38,555,788)	39,491,067	1,349,439	3,764,467	4,916,280	3,141,189	5,240,076	3,066,110	2,483,409	3,108,395	206,595	6,018,148	6,196,960
Impuesto sobre la renta diferido	511,338	109,651	401,687	-,,	32,355	95,315	181	138,291	-,,,,,,,,	9.759	-	,	125,786	-
Total de pasivos no circulantes	11,269,591	(38,446,137)	49,715,728	1,349,439	3,796,822	7,707,582	5,227,840	6,338,883	3,066,110	2,493,168	3,408,395	206,595	9,923,934	6,196,960
Total de pasivos	12,378,673	(38,446,137)	50,824,810	1,349,439	3,836,155	8,014,931	5,357,245	6,566,364	3,122,458	2,496,085	3,412,879	207,867	10,255,651	6,205,737
Patrimonio														
Capital social pagado	150,000	(100,000)	250,000	150,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Acciones comunes	4,012	· · · · · ·	4,012	4,012	-	-	· -		-	-	· _	· .	-	
Acciones emitidas y en circulación	116,788	_	116.788	116,788	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
Capital adicional pagado	19,941,364		19,941,364	19,941,364	-	-	-	-	-	_	-	-	_	-
Utilidades no distribuidas	28,378,556	(238,613)	28,617,169	(7,487)	3,621,294	11,414,853	218,355	7,954,274	(5,799)	(67,038)	745,652	(16,880)	4,774,920	(14,974)
Impuesto complementario	-	128,962	(128,962)	-	(19,000)		(15,377)	(18,386)	-	(328)		(38,528)	-	-
Total de patrimonio	48,590,720	(209,651)	48,800,371	20,204,677	3,612,294	11,405,787	212,978	7,945,888	4,201	(57,366)		(45,408)	4,784,920	(4,974)
Total de pasivos y patrimonio	60,969,393	(38,655,788)	99,625,181	21,554,116	7,448,448	19,420,718	5,570,223	14,512,252	3,126,659	2,438,718	4,150,254	162,459	15,040,571	6,200,763





Consolidación de Estado de Resultado Integral 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

La consolidación del estado de resultados al 31 de diciembre de 2022 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 San Mateo, S. A.	Costa Verde Plaza, S. A.
Ingresos				g-,p-										
Alquileres	3,243,716	_	3,243,716	-	293,552	1,034,069	194,653	759,538	_	-		-	961,904	-
Venta de locales	670,000	-	670,000	-	550,000	120,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por Dividendos	-	(1,800,001)	1,800,001	1,800,001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administración de propiedades	73,990	-	73,990	-	-	-	-	-	-	73,990	-	-	-	-
Otros ingresos	191,567	-	191,567	-	13,156	12,598	49,574	225	-	108,717	-	-	7,296	-
Total de Ingresos	4,179,273	(1,800,001)	5,979,275	1,800,001	856,708	1,166,667	244,227	759,764	-	182,708	-	-	969,200	-
Gastos generales y administrativos														
Gastos generales y administrativos	950,375	(180,000)	1,130,375	181,784	100,751	257,868	123,648	141,620	2,857	140,559	1,856	603	178,212	619
Costo de venta de local comercial	517,609	_	517,609	-	450,000	67,609	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de gastos generales y administrativos	1,467,984	(180,000)	1,647,984	181,784	550,751	325,477	123,648	141,620	2,857	140,559	1,856	603	178,212	619
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión	2,003,700	-	2,003,700	-	55,250	1,069,000	25,000	780,950	-	-	(49,500)	-	123,000	-
Utilidad en operaciones	4,714,989	(1,620,001)	6,334,990	1,618,217	361,207	1,910,190	145,579	1,399,094	(2,857)	42,149	(51,356)	(603)	913,989	(619)
Gastos financieros:														
Intereses gastos	(427,980)	-	(427,980)	-	-	(171,117)	(131,803)	(61,223)	-	-	-	-	(63,837)	-
Útilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	4,287,009	(1,620,001)	5,907,011	1,618,217	361,207	1,739,073	13,776	1,337,870	(2,857)	42,149	(51,356)	(603)	850,152	(619)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-	-	_
Impuesto sobre dividendos	(177,461)	-	(177,461)		(17,798)	(48,512)		(47,687)		(4,215)			(59,249)	
Total de Impuestos	(177,461)	-	(177,461)	-	(17,798)	(48,512)	-	(47,687)	-	(4,215)	-	-	(59,249)	-
Útilidad (pérdida) neta	4,109,548	(1,620,001)	5,729,550	1,618,217	343,408	1,690,561	13,776	1,290,183	(2,857)	37,934	(51,356)	(603)	790,903	(619)





Consolidación de Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

La consolidación del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2022 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 San Mateo, S. A.	Costa Verde Plaza, S. A.
Capital social y en acciones al 31 de diciembre 2021	270,800	(100,000)	370,800	270,800	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Emisión de acciones en el periodo	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-
Capital social y en acciones al 31 de diciembre de 2022	270,800	(100,000)	370,800	270,800	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital adicional pagado al 31 de diciembre de 2021	19,941,364	-	19,941,364	19,941,364	-	-	-	_	-	-	-	-	-	-
Pagos efectuados en el periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado al 31 de diciembre de 2022	19,941,364	-	19,941,364	19,941,364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (déficit) acumulado al 31 de diciembre de 2021	25,889,009	(418,613)	26,307,621	(5,704)	3,484,389	10,194,791	206,211	7,235,375	(2,942)	(80,007)	797,008	(16,278)	4,509,132	(14,355)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	4,109,548	(1,620,001)	5,729,550	1,618,217	343,408	1,690,561	13,776	1,290,183	(2,857)	37,934	(51,356)	(603)	790,903	(619)
Dividendos pagados en el periodo	(1,620,000)	1,800,001	(3,420,001)	(1,620,000)	(206,504)	(470,500)	(1,632)	(571,285)		(24,966)) - ′	- 1	(525,114)	-
Utilidades no distribuidas al 31 de diciembre de 2020	28,378,556	(238,613)	28,617,169	(7,487)	3,621,294	11,414,853	218,355	7,954,274	(5,799)	(67,038)	745,652	(16,880)	4,774,920	(14,974)
Total de patrimonio	48,590,720	(338,613)	48,929,333	20,204,677	3,631,294	11,424,853	228,355	7,964,274	4,201	(57,038)	755,652	(6,880)	4,784,920	(4,974)



