

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros Interinos

Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre del 2017

15 de diciembre de 2017

Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 30 de septiembre de 2017**

	Páginas
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-19

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 30 de septiembre de 2017

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 620,217	B/. 125,028
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	56,640	112,800
Adelanto a contratista	7	13,300	249,929
Gastos pagados por anticipado		<u>9,237</u>	<u>-</u>
Total de activos corrientes		<u>699,394</u>	<u>487,757</u>
Activos no corrientes			
Construcción en proceso	8,9	1,837,612	131,726
Propiedades de inversión, neta	8,9	24,265,142	24,863,705
Depósito de garantía	10	145,893	146,201
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	<u>36,200</u>	<u>-</u>
Total de activos no corrientes		<u>26,284,847</u>	<u>25,141,632</u>
Total de activos		<u>B/. 26,984,241</u>	<u>B/. 25,629,389</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	9, 12	B/. -	B/. 1,259,272
Cuentas por pagar	13	28,995	145,774
Adelantos recibidos de clientes	14	104,182	89,452
Retención de contratista	15	65,346	105,694
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	16	<u>6,858</u>	<u>13,619</u>
Total de pasivos corrientes		<u>205,381</u>	<u>1,613,811</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	9, 12	17,632,287	17,632,287
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	<u>8,677,405</u>	<u>5,676,967</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>26,309,692</u>	<u>23,309,254</u>
Total de pasivos		<u>26,515,073</u>	<u>24,923,065</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	17	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		<u>(605,995)</u>	<u>(368,839)</u>
Total de patrimonio		<u>469,168</u>	<u>706,324</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 26,984,241</u>	<u>B/. 25,629,389</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2017

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Alquiler	18	B/. 1,396,701	B/. 252,659
Mantenimiento	19	199,335	26,547
Otros		<u>61,013</u>	<u>11,394</u>
Total de ingresos		<u>1,657,049</u>	<u>290,600</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(598,563)	(199,521)
Impuestos		(21,356)	(83,485)
Comisiones a terceros		(130,590)	(122,868)
Intereses - Prestamos, Sobregiro y FECCI	11	(797,998)	-
Otros gastos de operación	20	<u>(345,698)</u>	<u>(228,937)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(1,894,205)</u>	<u>(634,811)</u>
Pérdida neta		<u>B/. (237,156)</u>	<u>B/. (344,211)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2017

	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,075,163	(368,839)	706,324
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(237,156)</u>	<u>(237,156)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2017	<u>B/. 1,075,163</u>	<u>B/. (605,995)</u>	<u>B/. 469,168</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2017

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (237,156)	B/. (344,211)
Depreciación	9	<u>598,563</u>	<u>199,521</u>
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		361,407	(144,690)
Adelanto a contratista		56,160	669,921
Gastos pagados por anticipado		236,629	(17,858)
Depósito en garantía		(9,237)	
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		308	(146,201)
Cuentas por pagar		(36,200)	
Adelantos recibidos de clientes		(116,779)	140,691
Retención de contratista		14,730	(12,268)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(40,348)	(781,678)
		<u>(6,761)</u>	<u>13,619</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>459,909</u>	<u>(278,464)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto	8	(1,705,886)	17,234,827
Propiedades de inversión, neta	9	-	<u>(25,063,226)</u>
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(1,705,886)</u>	<u>(7,828,399)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		3,000,438	1,305,257
Obligaciones bancarias		(1,259,272)	6,858,713
Capital en acciones		-	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		<u>1,741,166</u>	<u>8,163,970</u>
Aumento de efectivo		495,189	57,107
Efectivo al inicio del año		<u>125,028</u>	<u>67,921</u>
Efectivo al final del año	5	<u>B/. 620,217</u>	<u>B/. 125,028</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros interinos.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(1) Información corporativa

Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa) fue constituida el 11 de agosto 2010, bajo la ley de sociedades anónima en la República de Panamá y está inscrita en el registro Público en el Rollo 1826613, Imagen 1 y Ficha 709862 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la inversión, además podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

Actualmente la Empresa es propietaria del centro comercial Paseo Arraiján, el cual consta de 36 locales comerciales para alquiler, el cual inició operaciones en el mes de octubre 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Juan Díaz, Calle 125 A, Panamá, República de Panamá.

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y por consiguiente, ciertas transacciones entre el Grupo reflejan intereses comunes.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., (la Empresa) al 30 de septiembre de 2017, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base valuación y moneda de presentación

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(3) Base de preparación para los estados financieros (Continuación)

(b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base de costo histórico. Las políticas contables aplicadas por la Empresa han sido consistentes con aquellas utilizadas en años anteriores.

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al año terminado el 30 de septiembre de 2017, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 30 de septiembre de 2017, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(d) Responsabilidad de la información

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son reconocidas y registradas por el cobro del alquiler y mantenimiento mensual y las cuentas por cobrar otras son reconocidas al importe de las respectivas facturas. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuotas de alquiler y mantenimientos por cobrar calificadas como cuentas incobrables, con cargo a los resultados del período. Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobro determinadas a la fecha del estado de situación financiera.

(c) Adelanto a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a adelantos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

(d) Construcción en proceso

La construcción en proceso está compuesta por los costos de diseños de planos, costos por préstamos, subcontratos, materiales y otros, incurridos en las construcciones y desarrollos de los proyectos en proceso que mantiene la Empresa, incluyendo los terrenos sobre los cuales los proyectos son ejecutados. Estos costos son acumulados como parte de cada proyecto y se presentan a su costo histórico.

(e) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

(f) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

(i) Retención de contratista

La retención de contratista (10%) comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por el ingeniero encargado.

(j) Cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

(k) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento, son reconocidos bajo el método devengado, en base a los contratos firmados entre las partes.

(l) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

(m) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(m) Instrumentos financieros (continuación)

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior doce (12) meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

(n) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 9 Instrumentos Financieros, esta versión final de julio de 2014 reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas, completando de esta forma el proceso de reemplazo de la NIC 39. La vigencia de esta norma es para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes, establece un marco integral para determinar cuando el ingreso debe ser reconocido. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien después del 1 de enero de 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos, esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(5) Efectivo

Al 30 de septiembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja menuda	B/. 150	B/. -
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	618,746	123,757
Metrobank, S.A.	<u>1,321</u>	<u>1,271</u>
Total	<u>B/. 620,217</u>	<u>B/. 125,028</u>

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuotas de alquiler	B/. 48,984	B/. 93,955
Cuota de mantenimiento	7,656	18,845
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 56,640</u>	<u>B/. 112,800</u>

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler y mantenimiento:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corriente	B/. 37,947	B/. 83,772
De 30 días	4,828	17,210
De 60 días y más	<u>13,865</u>	<u>11,818</u>
Total	<u>B/. 56,640</u>	<u>B/. 112,800</u>

El período de crédito de las cuotas de alquiler es de 30 días.

Al 15 de diciembre de 2017, la Empresa ha cobrado B/.54,280 de las cuotas de alquiler y mantenimiento al 30 de septiembre de 2017, lo que representa un 96%.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(7) Adelanto a contratista

Al 30 de septiembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Incord	B/. 2,946	B/. 235,227
Ingeniería Carpenn	7,193	7,193
Climaco Pinilla	451	4,799
Constructora Corcione	<u>2,710</u>	<u>2,710</u>
Total	<u>B/. 13,300</u>	<u>B/. 249,929</u>

Los adelantos a contratistas son adelantos realizados para la ejecución de proyecto o servicios.

(8) Construcción en proceso

Al 30 de septiembre, la construcción en proceso se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Módulo 2	B/. 1,210,021	B/. -
Terrenos	475,000	-
Construcción	101,006	102,878
Mejoras e instalación	24,618	-
Plantas y equipo	11,130	6,504
Administración y honorarios	6,493	6,493
Otros	9,344	-
Financiamiento	<u>-</u>	<u>15,851</u>
Total	<u>B/. 1,837,612</u>	<u>B/. 131,726</u>

Durante el 2017 se comenzó la construcción del Módulo 2, ampliación comercial de 750 metros cuadrados de construcción cerrada y 500 metros cuadrados abiertos.

Por otro lado, en junio del 2017 se adquirió un terreno contiguo a la plaza para desarrollar futuros proyectos o ampliaciones.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(8) Construcción en procesos (Continuación)

Al 30 de septiembre, el movimiento anual de la construcción en proceso se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	B/. 131,726	B/. 17,366,553
Adiciones	1,705,886	7,881,097
Capitalización	-	(25,063,225)
Retiros / ajustes	-	(52,699)
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	<u>B/. 1,837,612</u>	<u>B/. 131,726</u>

(9) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de la inversión, neta se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificio	B/. 22,967,991	B/. 22,967,991
Terrenos	1,608,913	1,608,913
Plantas	295,436	295,436
Equipos	102,958	102,958
Elevadores	87,928	87,928
	<hr/>	<hr/>
Sub-total	25,063,226	25,063,226
Menos: depreciación acumulada	798,084	199,521
Total	<u>B/. 24,265,142</u>	<u>B/. 24,863,705</u>

El movimiento de la depreciación acumulada para las propiedades de inversión, se detalla como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	B/. 199,521	B/. -
Aumento del año	598,563	199,521
Cargo contra la depreciación	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	<u>B/. 798,084</u>	<u>B/. 199,521</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(10) Depósito en garantía

Al 30 de septiembre, la cuenta depósito de garantía por B/.145,893 (2016: B/.146,201), comprende principalmente adelantos por conexión y suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

(11) Saldos entre partes relacionadas

Al 30 de septiembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar entre parte relacionada	B/. 36,200	B/. -
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	B/. 8,677,405	B/. 5,676,967

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

(12) Obligaciones bancarias

Al 30 de septiembre, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamo Hipotecario Comercial	B/. 17,632,287	B/. 17,632,287
Sobregiro Contratado	-	1,259,272
Total	<u>17,632,287</u>	<u>18,891,559</u>
Porción corriente	-	(1,259,272)
Porción no corriente	<u>B/. 17,632,287</u>	<u>B/. 17,632,287</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

Para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2017, los intereses generados de este préstamo hipotecario comercial fueron reconocidos como gastos en el Estado de Resultados.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(13) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar por antigüedad, se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corriente	B/. 235	B/. 2,197
De 30 a 60 días	941	143,577
De 120 y más días	<u>27,819</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 28,995</u>	<u>B/. 145,774</u>

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

(14) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes, corresponden a los adelantos de efectivo realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al 30 de septiembre de 2017, el monto total asciende a B/.104,182 (2016:B/.89,452), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(15) Retención de contratista

Al 30 de septiembre, las cuentas retención de contratista por B/.65,346 (2016: B/.105,694) comprenden principalmente pagos pendientes del 10% por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por los ingenieros encargados. La Administración considera que el valor en libros de las cuentas retención de contratista se aproxima a su valor razonable.

(16) Gastos acumulados por pagar y otros pasivos

Al 30 de septiembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tesoro Nacional	B/. 6,858	B/. 7,987
Edemet, S.A.	-	4,107
Otros	<u>-</u>	<u>1,525</u>
Total	<u>B/. 6,858</u>	<u>B/. 13,619</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(17) Capital en acciones

Al 30 de septiembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones		Valor	Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	nominal	Total
Acciones comunes	500	500	SVN	<u>B/. 1,075,163</u>

(18) Alquiler

Al 30 de septiembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por alquiler comerciales	<u>B/. 1,396,701</u>	<u>B/. 252,659</u>

(19) Mantenimiento

Al 30 de septiembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	<u>B/. 199,335</u>	<u>B/. 26,547</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(20) Otros gastos de operación

Al 30 de septiembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Honorarios	B/. 71,191	B/.	18,815
Servicios de vigilancia	46,350		27,434
Reparación y mantenimiento	34,532		5,215
Electricidad, agua y teléfono	23,638		5,434
Gasto no deducible	23,517		82,000
Publicidad y propaganda	16,850		23,862
Aseo	8,507		14,857
Viatico y transporte	1,202		5,292
Alquiler	845		6,844
Papelería y útiles de oficina	813		3,421
Gastos bancarios	525		18,646
Legales	-		12,122
Otros	<u>117,728</u>		<u>4,995</u>
Total	<u>B/. 345,698</u>	B/.	<u>228,937</u>

(21) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año que terminará el 31 de diciembre de 2017.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(21) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto Sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No. 98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- (a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- (b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de Impuesto Sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el impuesto sobre la renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal sobre la tarifa general, quedará así:

- (a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(22) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración prudente del riesgo de liquidez y financiamiento implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

(c) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Administración superior dentro de cada área de negocio.

La Empresa cuenta con una adecuada segregación de funciones que les permite controlar las diversas operaciones, que son monitoreadas por la Administración periódicamente.

Durante el año los estados financieros son auditados para prevenir errores e irregularidades. De existir un proceso legal se tienen contratados los servicios de abogados.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 30 de septiembre del 2017

(23) Hechos posteriores

La Junta Directiva de Ofertas e Inversiones, S.A., luego de evaluar la buena acogida del centro comercial Paseo Arraiján en el mercado, ha decidido explorar emitir deuda a través de bonos público durante el primer trimestre del periodo fiscal 2018. En este sentido la Administración de la Empresa ha realizado los análisis y proyecciones de utilidades y flujos de efectivos que el centro comercial Paseo Arraiján obtendrá a partir del año 2017, año en el cual estará presentando operaciones completas para sus 12 meses. A la fecha de estos estados financieros la ocupación de los locales comerciales es del 68% y a partir de año 2018 se espera que sea del 72%.