
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ofertas e Inversiones S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos por un monto de B/. 38,000,000
Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018.

NUMERO DE TELEFÓNO (507) 210-5377

FAX: (507) 210-3825

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, Panamá.

**DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** marrocha@fidanque.com

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. Liquidez:

Ofertas e Inversiones S.A. se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, cuyo giro de negocio principal consiste en ser dueña de los locales comerciales de la Plaza Paseo Arraiján y administrar los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital.

Mediante la Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018, Ofertas e Inversiones S.A. registró Bonos Corporativos hasta por un monto de B/. 38,000,000, en donde los pagos de los arrendamientos generados son cedidos para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

La Plaza Paseo Arraiján, se encuentra en sus primeros años de operación. Al 30 de septiembre de 2018, la empresa suscribió B/. 14,750,000 de la Serie A para refinanciar deuda existente incluyendo el préstamo interino.

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) tuvo una ligera variación, de 0.17x al 30 de septiembre de 2018 a 0.10x al 31 de diciembre de 2018.

B. Recursos de Capital:

Los gastos de capital efectuados a la fecha corresponden principalmente al desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, del cual es dueño.

La Deuda Total / Patrimonio bajo de 75.26x al 30 de septiembre de 2018 a 65.33x al 31 de diciembre 2018, producto de la disminución de la Deuda a Largo Plazo y el incremento de la Utilidad Neta en el periodo.

C. Resultado de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2018, se registró ingresos de alquiler por B/. 700,383, un incremento de 6.26% de los ingresos totales obtenidos del periodo anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/. 432,121 al cierre del 31 de diciembre del 2018, B/. 1,405 más que el trimestre anterior y los Gastos de Depreciación y Amortización B/. 219,742, B/. 7,720 mas que el trimestre anterior.

La utilidad al final del periodo es de B/. 48,520 o 7.36% sobre el total de los ingresos.



D. Análisis de Perspectivas

Las perspectivas económicas del país señalan un crecimiento que estará impulsado por fuertes expansiones de inversiones públicas y privadas.

El plan de inversiones que tiene el Gobierno Nacional mantiene su enfoque en inversiones relacionadas a la ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen, construcción del Metro de Panamá, el Cuarto Puente sobre el Canal de Panamá, Ampliación de la carretera Panamericana, entre otras, varias de las cuales influyen positivamente en desarrollo del entorno del proyecto.

A su vez, dentro del sector privado, los mayores desempeños se están dando en las áreas de construcción, transporte y logística, comercio e intermediación financiera, así como del consumo privado.



II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Resumen de la Situación Financiera para el Trimestre presentado.

En Balboas excepto la información de acciones emitidas y razones financieras.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Ventas o Ingresos Totales	700,383	659,142	610,203
Margen Operativo	38%	35%	37%
Gastos Generales y Administrativos	(432,121)	(430,716)	(385,980)
Utilidad o Pérdida Neta	48,520	16,404	12,575
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	97.04	32.81	25.15
Depreciación y Amortización	(219,742)	(212,022)	(211,648)
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Activo Circulante	353,047	595,146	270,213
Activos Totales	25,921,292	26,100,104	26,109,889
Pasivo Circulante	3,474,155	3,531,807	693,402
Deuda a Largo Plazo	22,056,365	22,226,045	25,090,639
Acciones Preferidas	-	-	-
Capital Pagado	1,075,163	1,075,163	1,075,163
Utilidades Retenidas	(684,391)	(732,911)	(749,315)
Patrimonio Total	390,772	342,252	325,848

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a
Deuda Total / Patrimonio	65.33	75.26	79.13
Capital de Trabajo	(3,121,108)	(2,936,661)	(423,189)
Razón Corriente	0.10	0.17	0.39
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.87	1.89	1.86



III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de diciembre de 2018 se adjuntan como parte integral del presente informe.

IV PARTE


CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 31 de diciembre de 2018.

V PARTE

DIVULGACION

Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV (www.supervalores.gob.pa) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (<https://www.panabolsa.com>).



Joseph Fidanque Maduro
Director / Secretario

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros Interinos

Por el período terminado el 31 de diciembre del 2018

26 de febrero de 2019



INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Señores

BOLSA DE VALORES DE PANAMA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Panamá, República de Panamá

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Ofertas e Inversiones. S.A. (El emisor), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Ofertas e Inversiones, S.A. (El emisor), a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Marquela Castillo
Contador Público Autorizado
No. 3767

26 de febrero de 2019

Panamá, República de Panamá



Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de diciembre de 2018**

	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	5-18



Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre del 2018

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 141,260	B/. 135,069
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	152,217	93,552
Adelanto a contratista	7	7,193	9,904
Gastos pagados por anticipado	13	<u>52,377</u>	<u>3,808</u>
Total de activos corrientes		<u>353,047</u>	<u>242,333</u>
Activos no corrientes			
Construcción en Proceso	8	-	1,930,086
Propiedades de inversión, neta	9	25,255,745	24,065,404
Depósito de garantía	10	143,801	143,801
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	-	36,200
Gastos pagados por anticipado	13	168,699	-
Total de activos no corrientes		<u>25,568,245</u>	<u>26,175,491</u>
Total de activos		<u>B/. 25,921,292</u>	<u>B/. 26,417,824</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	B/. 2,000,000	B/. -
Bonos por pagar	13	1,075,950	-
Cuentas por pagar	14	13,326	22,785
Adelantos recibidos de clientes	15	159,973	117,186
Retención de contratista		-	58,320
Ingreso diferido	16	166,920	156,500
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	14,511	121,379
Intereses acumulados por pagar		<u>43,475</u>	<u>-</u>
Total de pasivos corrientes		<u>3,474,155</u>	<u>476,170</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	-	17,032,286
Bonos por pagar	13	13,415,635	-
Ingreso diferido	16	165,315	343,190
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	<u>8,475,415</u>	<u>8,228,000</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>22,056,365</u>	<u>25,603,476</u>
Total de pasivos		<u>25,530,520</u>	<u>26,079,646</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		<u>(684,391)</u>	<u>(736,985)</u>
Total de patrimonio		<u>390,772</u>	<u>338,178</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 25,921,292</u>	<u>B/. 26,417,824</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 terminado el 31 de diciembre del 2018

	Notas	2018	<u>2017</u>
Ingresos			
Alquiler	19	B/. 2,176,211	B/. 1,901,907
Mantenimiento	20	295,825	269,921
Otros		<u>85,409</u>	<u>85,008</u>
Total de ingresos		<u>2,557,445</u>	<u>2,256,836</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(855,132)	(997,823)
Impuestos		(100,459)	(121,108)
Comisiones		(20,000)	(138,190)
Intereses sobre préstamos	21	(1,062,206)	(1,114,022)
Otros gastos de operación	22	<u>(467,054)</u>	<u>(506,058)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(2,504,851)</u>	<u>(2,877,201)</u>
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. 52,594</u>	<u>B/. (620,365)</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 terminado el 31 de diciembre del 2018

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	18	1,075,163	(116,620)	958,543
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(620,365)</u>	<u>(620,365)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/.	1,075,163	(736,985)	338,178
Utilidad Neta		<u>-</u>	<u>52,594</u>	<u>52,594</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/.	<u>1,075,163</u>	<u>B/. (684,391)</u>	<u>B/. 390,772</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 terminado el 31 de diciembre del 2018

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad / Pérdida neta	B/.	52,594	B/. (620,365)
Ajuste por:			
Depreciación	9	<u>855,132</u>	<u>997,823</u>
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		907,726	377,458
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		(58,665)	19,248
Adelanto a contratista		2,711	240,025
Gastos pagados por anticipado	13	(217,268)	(3,808)
Depósito en garantía		-	2,400
Cuentas por pagar		(9,459)	(122,989)
Adelantos recibidos de clientes		(124,668)	527,424
Retención de contratista		(58,320)	(47,374)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(106,868)	107,760
Intereses acumulados por pagar		43,475	
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>378,664</u>	<u>1,100,144</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto	8	1,930,086	(1,798,360)
Propiedades de inversión, neta	9	<u>(2,045,473)</u>	<u>52,697</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>(115,387)</u>	<u>(1,745,663)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		283,615	2,514,833
Obligaciones bancarias		(15,032,286)	(1,859,273)
Bonos por pagar		14,491,585	
Capital en acciones		-	-
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(257,086)</u>	<u>655,560</u>
Aumento de efectivo		6,191	10,041
Efectivo al inicio del año		<u>135,069</u>	<u>125,028</u>
Efectivo al final del año	5	<u>B/. 141,260</u>	<u>B/. 135,069</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 31 de diciembre del 2018

(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 43 locales comerciales para alquiler, el cual inició operaciones en el mes de octubre 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110, Vía Porras y Calle Miguel Ángel Paredes, Panamá, República de Panamá.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., (la Empresa) al 31 de diciembre de 2018, 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.

(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.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2018

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

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre de 2018, 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.

(e) Comparación de la Información

Conforme a lo exigido por las NIC, la información presentada en los estados financieros referida al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre de 2017 para efectos del estado de situación financiera y del estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

(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.