

Panamá, 23 de mayo de 2019

BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Panamá, República de Panamá

Por este medio hacemos entrega de los siguientes documentos de Ofertas e Inversiones, S.A.:

1. Formulario IN-T (informe de trimestre 31 de marzo de 2019)
2. Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2019
3. Certificación del Fiduciario

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada.

Atentamente,



Joseph Fidanque M.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE MARZO DE 2019.

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 TELÉFONO (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

ANÁLISIS 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 31 de marzo de 2019, la empresa ha emitido bonos por B/. 14,750,000 de la Serie A y B/.5,000,000 de la Serie D para refinanciar deuda existente incluyendo el préstamo interino.

Por otro lado, el índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) tuvo una ligera variación, de 0.10x al 31 de diciembre de 2018 a 0.13x al 31 de marzo de 2019.

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 65.33x al 31 de diciembre 2018 a 55.82x al 31 de marzo de 2019, 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 marzo de 2019, se registró ingresos de alquiler por B/. 718,008, un incremento de 2.51% de los ingresos totales obtenidos del trimestre anterior.

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos totalizan B/. 431,960 al 31 de marzo de 2019, B/. 161 menos que el trimestre anterior y los Gastos de Depreciación y Amortización B/. 222,559, B/. 2,817 más que el trimestre anterior.

La utilidad al final del trimestre es de B/. 63,489 o 8.84% 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 Puento 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	TRIMESTRE ANTERIOR
Ventas o Ingresos Totales	718,008	700,383	659,142	610,203
Margen Operativo	40%	38%	35%	37%
Gastos Generales y Administrativos	(431,960)	(432,121)	(430,716)	(385,980)
Utilidad o Pérdida Neta	63,489	48,520	16,404	12,575
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	126.98	97.04	32.81	25.15
Depreciación y Amortización	(222,559)	(219,742)	(212,022)	(211,648)
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Activo Circulante	452,892	353,047	595,146	270,213
Activos Totales	25,808,896	25,921,292	26,100,104	26,109,889
Pasivo Circulante	3,568,573	3,474,155	3,531,807	693,402
Deuda a Largo Plazo	21,786,064	22,056,365	22,226,045	25,090,639
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	1,075,163	1,075,163	1,075,163	1,075,163
Utilidades Retenidas	(620,904)	(684,391)	(732,911)	(749,315)
Patrimonio Total	454,259	390,772	342,252	325,848

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda Total / Patrimonio	55.82	65.33	75.26	79.13
Capital de Trabajo	(3,115,681)	3,121,108	(2,936,661)	423,189
Razón Corriente	0.13	0.10	0.17	0.39
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.86	1.87	1.89	1.86

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de marzo de 2019 se adjuntan como parte integral del presente informe.

IV PARTE


CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 31 de marzo de 2019.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

23 de mayo de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a series of loops and a final flourish.

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 marzo de 2019, 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

23 de mayo de 2019

Panamá, República de Panamá



Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2019**

	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



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "MEL".

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo del 2019

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 164,017	B/. 152,442
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	225,956	138,658
Adelanto a contratista	7	7,193	7,193
Gastos pagados por anticipado	8	55,726	52,377
Total de activos corrientes		<u>452,892</u>	<u>350,670</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	9	25,037,873	25,255,745
Depósito de garantía	10	143,801	143,801
Gastos pagados por anticipado	8	174,330	168,699
Total de activos no corrientes		<u>25,356,004</u>	<u>25,568,245</u>
Total de activos		<u>B/. 25,808,896</u>	<u>B/. 25,918,915</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	B/. 2,000,000	B/. 2,011,182
Bonos por pagar	13	1,091,591	1,075,950
Cuentas por pagar	14	19,207	13,326
Adelantos recibidos de clientes	15	214,406	142,348
Retención de contratista		-	-
Ingreso diferido	16	166,920	166,920
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	14,882	18,577
Intereses acumulados por pagar	17	61,567	43,475
Total de pasivos corrientes		<u>3,568,573</u>	<u>3,471,778</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	-	-
Bonos por pagar	13	18,134,452	13,415,635
Ingreso diferido	16	121,980	165,315
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	3,529,632	8,475,415
Total de pasivos no corrientes		<u>21,786,064</u>	<u>22,056,365</u>
Total de pasivos		<u>25,354,637</u>	<u>25,528,143</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		<u>(620,904)</u>	<u>(684,391)</u>
Total de patrimonio		<u>454,259</u>	<u>390,772</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 25,808,896</u>	<u>B/. 25,918,915</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 tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Alquiler	19	B/. 610,845	B/. 492,032
Mantenimiento	20	75,031	70,317
Otros		<u>32,132</u>	<u>25,368</u>
Total de ingresos		<u>718,008</u>	<u>587,717</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(222,559)	(211,720)
Impuestos		(892)	(15,801)
Comisiones		-	-
Otros gastos de operación	21	<u>(431,068)</u>	<u>(385,102)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(654,519)</u>	<u>(612,623)</u>
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. 63,489</u>	<u>B/. (24,906)</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 tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	18	B/. 1,075,163	(736,985)	338,178
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(24,906)</u>	<u>(24,906)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2018		<u>B/. 1,075,163</u>	<u>(761,891)</u>	<u>313,272</u>
Saldo al 31 diciembre de 2018		B/. 1,075,163	(684,391)	390,772
Utilidad Neta		<u>-</u>	<u>63,489</u>	<u>63,489</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019	18	<u>B/. 1,075,163</u>	<u>B/. (620,904)</u>	<u>B/. 454,259</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 tres meses terminado el 31 de marzo del 2019

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad / Pérdida neta		B/. 63,489	B/. (24,906)
Ajuste por:			
Depreciación	9	<u>222,559</u>	<u>211,720</u>
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
		286,048	186,814
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		(87,298)	11,230
Adelanto a contratista		-	-
Gastos pagados por anticipado	8	(8,980)	3,808
Depósito en garantía		-	-
Cuentas por pagar		5,879	(12,386)
Adelantos recibidos de clientes		28,723	(46,324)
Retención de contratista		-	(58,320)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(3,695)	6,091
Intereses acumulados por pagar		<u>18,092</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>238,769</u>	<u>90,913</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto		-	1,930,086
Propiedades de inversión, neta	9	<u>(4,687)</u>	<u>(1,917,658)</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>(4,687)</u>	<u>12,428</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		(4,945,783)	(99,734)
Obligaciones bancarias		(11,182)	-
Bonos por pagar		4,734,458	-
Capital en acciones		-	-
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(222,507)</u>	<u>(99,734)</u>
Aumento de efectivo			
		11,575	3,607
Efectivo al inicio del año		<u>152,442</u>	<u>135,069</u>
Efectivo al final del periodo	5	<u>B/. 164,017</u>	<u>B/. 138,676</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 marzo del 2019

(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 marzo de 2019, 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.

