

SNV 1AGO18PM 1/01

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017**

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estados Financieros Consolidados:	
Estado consolidado de Situación Financiera	4
Estado Consolidado de Resultado Integral	5
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados	8 - 25



Informe de los Auditores Independientes

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

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan de Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias (el “Grupo”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017;
- el estado consolidado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Base para la opinión

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

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

Independencia

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

Énfasis de asunto

Tal como se menciona en la Nota 5 a los estados financieros consolidados, el Grupo mantiene relaciones y transacciones importantes con compañías relacionadas. Nuestra opinión no es modificada con relación a este asunto.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Retail Space Holdings, Corp.
Página 2

Otro asunto

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 no han sido auditados ni revisados.

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

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

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

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

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

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

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

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



A los Accionistas y Junta Directiva de
Retail Space Holdings, Corp.
Página 3

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

PricewaterhouseCoopers

26 de junio de 2018
Panamá, República de Panamá

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	2017	2016 (No auditado)
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	781,486	1,094,772
Cuentas por cobrar	176,770	40,782
Cuentas por cobrar - partes relacionadas (Nota 5)	90,134	210,272
Pagos anticipados	<u>75,409</u>	<u>42,857</u>
Total de activos circulantes	<u>1,123,799</u>	<u>1,388,683</u>
Activos no circulantes		
Propiedades de inversión, neto (Nota 6)	31,378,696	24,184,250
Cuenta por cobrar porción no corriente	649,055	-
Activos fijos, neto	3,964	-
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 7)	12,521,095	12,521,095
Proyectos en proceso (Nota 8)	<u>13,587,335</u>	<u>2,172,693</u>
Total de activos no circulantes	<u>58,140,145</u>	<u>38,878,038</u>
Total de activos	<u>59,263,944</u>	<u>40,266,721</u>
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Préstamos bancarios por pagar (Nota 9)	10,143,140	312,088
Cuenta por pagar proveedores	2,531,906	33,259
Anticipos recibidos de clientes	5,453,847	2,725,640
Impuestos y otros pasivos	<u>63,337</u>	<u>115,415</u>
Total de pasivos circulantes	<u>18,192,230</u>	<u>3,186,402</u>
Pasivos no circulantes		
Cuentas por pagar - accionista (Nota 5)	18,280,803	15,373,596
Préstamo bancario por pagar - porción no corriente (Nota 9)	5,938,482	7,242,653
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 12)	<u>1,606,976</u>	<u>1,354,285</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>25,826,261</u>	<u>23,970,534</u>
Total de pasivos	<u>44,018,491</u>	<u>27,156,936</u>
Patrimonio		
Capital social (Nota 10)	90,000	90,000
Utilidades no distribuidas	15,189,085	13,023,792
Impuesto complementario	<u>(33,632)</u>	<u>(4,007)</u>
Total de patrimonio	<u>15,245,453</u>	<u>13,109,785</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>59,263,944</u>	<u>40,266,721</u>

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	2017	2016 (No auditado)
Ingresos		
Alquileres	1,548,656	1,022,161
Venta de locales	728,320	-
Mantenimiento	69,278	54,252
Intereses ganados	56,244	-
Otros ingresos	<u>113,972</u>	<u>1,021,759</u>
Total de ingresos	2,516,470	2,098,172
Gastos Generales y Administrativos		
Gastos generales y administrativos (Nota 11)	(724,740)	(810,856)
Costo de venta de local comercial	<u>(562,127)</u>	<u>-</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(1,286,867)</u>	<u>(810,856)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 6)	<u>1,816,528</u>	<u>13,256,417</u>
Utilidad en operaciones	3,046,131	14,543,733
Gastos financieros	<u>(550,093)</u>	<u>(946,005)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,496,038	13,597,728
Impuesto sobre la renta (Nota 12)	<u>(330,745)</u>	<u>(1,448,853)</u>
Utilidad neta	<u><u>2,165,293</u></u>	<u><u>12,148,875</u></u>

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (Cifras en balboas)

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015 (No auditado)	90,000	874,917	(771)	964,146
Utilidad neta	-	12,148,875	-	12,148,875
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	-	-	(3,236)	(3,236)
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	90,000	13,023,792	(4,007)	13,109,785
Utilidad neta	-	2,165,293	-	2,165,293
Transacciones con accionistas:				
Impuesto complementario	-	-	(29,625)	(29,625)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>90,000</u>	<u>15,189,085</u>	<u>(33,632)</u>	<u>15,245,453</u>

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	2017	2016 (No auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,496,038	13,597,728
Ajuste 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 propiedades de inversión (Nota 6)	(1,816,528)	(13,256,417)
Depreciación	536	-
Ganancia en venta de propiedad de inversión	(166,193)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(785,043)	(27,543)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	120,138	(170,272)
Pagos anticipados	(32,552)	(42,889)
Impuestos y otros pasivos	(8,213)	(5,509,489)
Cuentas por pagar proveedores	(26,072)	1,407,178
Anticipos recibidos de clientes	2,728,208	25,141
Impuesto sobre la renta pagado	<u>(121,920)</u>	<u>(26,971)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	<u>2,388,399</u>	<u>(4,003,534)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 6)	(3,415,326)	(7,343,248)
Adquisición de activos fijos	(4,500)	-
Ventas locales de propiedad de inversión	728,320	-
Valores disponibles para la venta	-	120,000
Adelantos a compra de activo y construcción en proceso	<u>(11,414,642)</u>	<u>15,416,774</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	<u>(14,106,148)</u>	<u>8,193,526</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(1,380,503)	(5,846,668)
Financiamiento recibido	9,907,384	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,907,207	1,755,918
Pago de impuesto complementario	<u>(29,625)</u>	<u>(3,236)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>11,404,463</u>	<u>(4,093,986)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(313,286)	96,006
Efectivo al inicio del año	<u>1,094,772</u>	<u>998,766</u>
Efectivo al final del año	<u><u>781,486</u></u>	<u><u>1,094,772</u></u>
Actividades de inversión no monetarias		
Adquisición de propiedad de inversión (Nota 6)	<u>2,524,719</u>	<u>-</u>

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

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

1. Información General

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias (el “Grupo”) es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.3605 del 20 de julio de 2017. Retail Space Holdings, Corp. posee el control de las subsidiarias descritas a continuación:

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

La Compañía es subsidiaria 100% de Fondos Consolidados, S. A., incorporada en la República de Panamá.

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 Director Financiero del Grupo el 25 de junio de 2018.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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.

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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017, los pasivos circulantes de la Compañía excedían sus activos circulantes. Derivado del negocio del Grupo, anualmente se generan flujos importantes provenientes de las actividades de operación que le permiten al Grupo cumplir con sus obligaciones en la medida que vencen, entre los cuales se encuentran los anticipos por venta de locales comerciales, estas ventas se encuentran soportadas por cartas promesa de pago emitidas por instituciones financieras a favor del Grupo, al 31 de enero de 2018 dichas cartas totalizan B/7,626,742. Dentro de los préstamos bancarios circulantes se mantiene un préstamo interino para la construcción del Centro Comercial de Terrazas de Sabanitas, el cual al concluir la construcción del mismo, se reestructuran como un préstamo a largo plazo (Nota 9). Adicionalmente, en el caso que sea necesario realizar aportaciones adicionales para cubrir los pasivos circulantes del Grupo, el Accionista está en la capacidad de realizar dichas aportaciones. Por consiguiente, los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de que la Compañía es un negocio en marcha.

El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. 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 caja operativos 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 Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 3).

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por la Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2017:

- Enmienda a la NIC 12 en el reconocimiento de activos por impuesto sobre la renta diferido por pérdidas no realizadas.
- Enmienda a la NIC 7 que requiere la divulgación de cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento.

La adopción de estas enmiendas no tiene ningún impacto en el período actual ni en el período anterior y no se espera que afecte a períodos futuros.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

Nuevas normas y enmiendas a normas contables e interpretaciones han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado al 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9, “Instrumentos Financieros”. Se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros e introduce nuevas normas para la contabilidad de cobertura. En julio de 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) hizo cambios posteriores a las normas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan los nuevos estándares de instrumentos financieros. El Grupo todavía está en proceso de evaluar el impacto total de la NIIF 9. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician el 1 de enero de 2018.
- NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”. La IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, la cual cubre contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre contratos de construcción. Esta nueva norma está basada en el principio de que el ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio, así el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Esta norma permite la adopción de un enfoque retrospectivo modificado. Bajo este acercamiento las entidades reconocen los ajustes transicionales en utilidades retenidas en la fecha de aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo tendrán que aplicar las nuevas normas a los contratos que no están completados a la fecha de la aplicación inicial. El Grupo está evaluando el impacto de esta nueva norma y no puede estimar el impacto de la adopción de esta norma en los estados financieros consolidados. La norma es efectiva para períodos anuales que inician el 1 de enero de 2018.
- NIIF 16, “Arrendamientos”. La IASB emitido en enero de 2017, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. Debido a la reciente publicación de esta norma, el Grupo aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada si se aplica igualmente la NIIF 15.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en el Grupo.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(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 involucramiento 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, 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 curso legal y moneda 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.

Deterioro de Activos Financieros

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad. El Grupo evalúa a la fecha del estado de situación financiera consolidada si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

Deterioro de Activos Financieros (continuación)

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en los términos que el Grupo no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores.

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

La construcción en proceso corresponde a los desembolsos por estudios y costos directamente atribuidos al proyecto. Los costos del proyecto son capitalizados cuando la obra está terminada.

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, el terreno, no están sujetos a amortización y son evaluados anualmente por deterioro. 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). 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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

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 Social

Las acciones comunes son presentadas como capital social. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado dentro del capital social del Grupo.

Impuesto sobre la Renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto sobre la renta estimado a pagar sobre la renta gravable, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporales se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros consolidados. El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando la tasa vigente de 25% sobre la renta neta gravable del período, y 10% sobre la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles, que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta 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

El ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento es reconocido como ingreso, 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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

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

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

Locales

Los ingresos por la venta de locales se reconocen cuando el Grupo ha transferido al comprador los riesgos y beneficios derivados de la transferencia de la titularidad legal del bien, y es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos con la venta.

Mantenimiento

Los ingresos por servicios de reparación y mantenimiento se reconocen al momento de completar la orden de trabajo.

Costos Financieros

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

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.

Impuesto sobre la Renta

El Grupo está sujeto al impuesto sobre la renta. Un juicio significativo es requerido para determinar la provisión de impuesto sobre la renta. Hay muchas transacciones y cálculos, por el cual la determinación del impuesto final es incierta durante el curso normal de los negocios. El Grupo reconoce pasivos para impuestos anticipados basado en estimaciones de si se tendrán que pagar impuestos adicionales. Donde el resultado del impuesto final sea diferente a los montos que fueron registrados inicialmente, dichas diferencias impactarán el impuesto sobre la renta y la provisión de impuesto diferido en el período para el cual se haga esta determinación.

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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Propiedades de Inversión (continuación)

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 para minimizar el impacto que puedan tener los cambios en las tasas.

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 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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

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.

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 reestructuran 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 lo considera necesario, se hacen las gestiones para la apertura de líneas de crédito. Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez del Grupo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros del Grupo por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 2017			
Préstamos bancarios por pagar	10,143,140	3,651,058	7,004,942
Cuentas por pagar - accionista	-	18,280,803	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,531,906	-	-
Anticipos recibidos de clientes	<u>5,453,847</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>18,128,893</u>	<u>21,931,861</u>	<u>7,004,942</u>
31 de diciembre de 2016			
(No auditado)			
Préstamos bancarios por pagar	312,088	2,838,896	5,219,246
Cuentas por pagar - accionista	-	15,373,596	-
Cuentas por pagar a proveedores	33,259	-	-
Anticipos recibidos de clientes	<u>2,725,640</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3,070,987</u>	<u>18,212,492</u>	<u>5,219,946</u>

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

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

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento:

	2017	2016 (No auditado)
Total de préstamos	16,081,622	7,554,741
Menos: Efectivo	<u>(781,486)</u>	<u>(1,094,772)</u>
Deuda neta	15,300,136	6,459,969
Total de patrimonio	<u>15,245,453</u>	<u>13,109,785</u>
Total de pasivo y capital	<u>30,545,589</u>	<u>19,569,754</u>
Índice de apalancamiento	<u>50%</u>	<u>33%</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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

4. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Estimación del Valor Razonable (continuación)

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.

5. Relaciones y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2017	2016 (No auditado)
Saldos con partes relacionadas:		
<i>Cuentas por cobrar</i>		
Otras compañías relacionadas	<u>90,134</u>	<u>210,272</u>
<i>Cuentas por pagar</i>		
Accionista	<u>18,280,803</u>	<u>15,373,596</u>

El saldo de las cuentas por pagar a accionistas no devengan intereses, ni es exigible el pago en el corto plazo.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión

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

	2017	2016 (No auditado)
Saldo al inicio del año	24,184,250	3,584,585
Adquisiciones	5,940,045	7,343,248
Venta de local comercial	(562,127)	-
Cambio en el valor razonable	<u>1,816,528</u>	<u>13,256,417</u>
	<u>31,378,696</u>	<u>24,184,250</u>

El Grupo clasifica los edificios y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la Norma, el Grupo adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de avalúos realizados por expertos independientes en la materia, y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso en el estado consolidado de resultado integral.

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 2 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 más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan B/.2,614 por mts² y B/.4,034 por mts².

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.

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Renta

Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a 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.

En caso 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 2017, ascendió a B/.31,193 (2016: B/.95,965).

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

7. Terrenos para Futuro Desarrollo

El Grupo mantenían terrenos para futuro desarrollo, según se detalla a continuación:

	2017	2016 (No auditado)
Terrazas de Sabanitas	4,100,000	4,100,000
Costa Verde Plaza	4,778,367	4,778,367
Terrazas de San Mateo	<u>3,642,728</u>	<u>3,642,728</u>
	<u>12,521,095</u>	<u>12,521,095</u>

8. Proyectos en Proceso

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

	2017	2016 (No auditado)
Terrazas de Sabanitas	12,752,606	1,646,960
Costa Verde Plaza	278,352	63,173
Terrazas de San Mateo	<u>556,377</u>	<u>462,560</u>
	<u>13,587,335</u>	<u>2,172,693</u>

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

9. Préstamos Bancarios por Pagar

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

	2017	2016
Banco General, S. A. Préstamo hipotecario con Fondos Comerciales, S. A., a una tasa de interés del 5.25% más FECI, variable a opción del banco. Con vencimientos en agosto de 2029 renovable por 2 períodos de 5 años adicionales. Garantizado con primera hipoteca anticresis sobre las fincas No.446693; 446694; 446695; 446696; 446763; 446732; 446733; 446734; 446735; 446736; 446737; 446738; 446739; 446767; 446768; 446769.	517,435	1,643,041
Banco General, S. A. Financiamiento hipotecario con Fondos Comerciales Coronado A, S. A. por B/.6,100,000 a una tasa de 5.25% anual más FECI, ajustable a opción del banco y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las 32 fincas (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, 30179067) a un plazo de 10 años, con 119 pagos a capital, interés y FECI de B/.51,761 y un pago final de B/.2,057,388.	5,656,803	5,911,700
Banco General, S. A. Financiamiento interino con Terrazas de Sabanitas, S. A. para la construcción del Centro Comercial Terrazas de Sabanitas por B/.13,534,819 a una tasa de 5.50% anual más FECI, ajustable a opción del banco y garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 15208 a un plazo a 2 años, con pagos mensuales a intereses y FECI, capital al vencimiento.	9,907,384	-
Total préstamos bancarios	16,081,622	7,554,741
Porción circulante	(10,143,140)	(312,088)
Porción no circulante	5,938,482	7,242,653

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

10. Capital Social

El capital social está conformado de la siguiente forma:

	2017	2016 (No auditado)
Retail Space Holdings, Corp.		
Autorizadas, emitidas y pagadas: 1,000 acciones sin valor nominal	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

11. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan como sigue:

	2017	2016 (No auditado)
Honorarios profesionales	344,482	418,565
Reparación y mantenimiento	138,883	141,483
Transporte	42,110	23,329
Impuestos	40,129	98,665
Gasto de personal	26,442	3,626
Servicios administrativos	25,064	-
Alquileres	24,394	210
Seguros	19,164	21,192
Publicidad	13,596	71,045
Papelería y útiles de oficina	12,049	7,344
Multas y penalidades	11,266	902
Gasto legal y notarial	10,223	4,726
Atención a clientes	5,463	13,034
Atención a empleados	3,333	1,111
Cargos bancarios	800	52
Depreciación	536	-
Viaje	-	1,167
Otros gastos	<u>6,806</u>	<u>4,405</u>
	<u>724,740</u>	<u>810,856</u>

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

12. 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 2017.

No obstante lo anterior, la Ley No.18 de junio de 2006, establece un impuesto de 10% sobre la ganancia que se genere en la compra-venta de bienes inmuebles, como tasa única y definitiva. Dicha tasa se ha aplicado para calcular el impuesto diferido que surge del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	2017	2016 (No auditado)
Impuesto sobre la renta corriente	78,054	94,568
Impuesto sobre la renta diferido	<u>252,691</u>	<u>1,354,285</u>
	<u><u>330,745</u></u>	<u><u>1,448,853</u></u>

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

	2017	2016 (No auditado)
Saldo al inicio del año	1,354,285	-
Valor razonable de propiedades de inversión	181,653	1,325,642
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	<u>71,038</u>	<u>28,643</u>
	<u><u>1,606,976</u></u>	<u><u>1,354,285</u></u>

Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

12. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La composición del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	2017	2016 (No auditado)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	1,507,295	1,325,642
Depreciación acumulada fiscal de propiedades de inversión	<u>99,681</u>	<u>28,643</u>
	<u>1,606,976</u>	<u>1,354,285</u>

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

	2017	2016 (No auditado)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,496,038	13,597,728
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,816,528)	(13,256,417)
Gastos no deducibles	11,235	1,180
Ingresos no gravables	(166,185)	-
Depreciación fiscal de las propiedades	(284,152)	(42,849)
Pérdida de subsidiarias	<u>71,808</u>	<u>78,630</u>
Utilidad gravable según método tradicional	<u>312,216</u>	<u>378,272</u>
Impuesto sobre la renta corriente (25%)	<u>78,054</u>	<u>94,568</u>