

IN – T Boulevard Holding, S. A.

Trimestre Terminado al 31 de diciembre de 2023

Nombre del Emisor Boulevard Holding, S.A.

Valores que ha registrado:

Seria A – Bonos Garantizados - \$12,000,000.00

Serie B – Bonos Subordinados Acumulativos - \$3,828,000.00

Números de Teléfono y Fax del Emisor:

Teléfono: (507) 391-2838

Fax: 392-4109

Domicilio /Dirección física del Emisor:

PH Plaza 58, Piso 5, Oficina 507.

Panamá, República de Panamá

Nombre de la persona de contacto del Emisor:

Ana Rose / Veronica Castillo / Eduardo Medina

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

arose@proyecta.com.pa / vcastillo@proyecta.com.pa / emedina@proyecta.com.pa

Indice

I Parte:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

B. RECURSOS DE CAPITAL:

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

II Parte:

Estados Financieros Interinos correspondiente al Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023.

III Parte:

Certificación del Fiduciario

IV Parte:

Divulgación

I Parte:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El análisis financiero está basado en los resultado interinos de la empresa Boulevard Holding, S.A. durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023:

A. LIQUIDEZ:

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023, el efectivo proveniente de actividades de operación fue de -US\$7,742, mientras que el efectivo generado en las actividades de inversión y utilizado en las actividades de financiamiento totalizó US\$0 y -US\$130,189, respectivamente. Las tablas a continuación corresponden a las secciones del Estado Consolidado de Flujo de Efectivo que explica el efectivo utilizado en las actividades de operación, inversión y financiamiento el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022:

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias		
(Cifras en USD)		
	31 de diciembre 2023 12 meses (no auditados)	31 de diciembre 2022 12 meses (auditados)
Actividades de operación		
Utilidad neta	320,766	(122,240)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inver	-	527,982
Ganancia en venta de inmuebles	-	(110,000)
Alquileres por cobrar, neto	(3,226)	(11,613)
Cuentas por cobrar varias	-	-
Gastos pagados por adelantado	(125,004)	(230,366)
Otros activos	(201,946)	
Depósitos en garantía	20,185	41,343
Cuentas por pagar proveedores	(1,192)	(177)
Adelanto recibido de clientes	(8,475)	(10,266)
Gastos acumulados por pagar	(8,850)	(57,601)
Flujo de efectivo de las actividades de operación	(7,742)	27,062

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
(Cifras en USD)

	31 de diciembre 2023 12 meses (no auditados)	31 de diciembre 2022 12 meses (auditados)
Actividades de Inversión		
Propiedad de inversión	-	693,000
Mejoras internas de los locales comerciales	-	-
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	-	693,000

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
(Cifras en USD)

	31 de diciembre 2023 12 meses (no auditados)	31 de diciembre 2022 12 meses (auditados)
Actividades de financiamiento		
Préstamo bancarios por pagar	(12,000,000)	(753,326)
Bonos corporativos por pagar	15,968,563	-
Impuesto complementario	(15,892)	-
Acciones en tesorería	-	(539)
Cuentas por pagar accionistas	(3,822,482)	(218,642)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento	130,189	(972,507)

B. RECURSOS DE CAPITAL:

De acuerdo con los Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2023, la relación entre activos totales / pasivos totales era de 1.52x.

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre activos totales / pasivos totales era de 1.44x.

El capital pagado social autorizado consiste en la suma de US\$20,000, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en 20,000 de acciones comunes, con un valor nominal de US\$1, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.

El capital pagado representó el 0.24% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2023. Las ganancias acumuladas representaron el 100.06% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2023.

El capital pagado representó el 0.28% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2022. Las ganancias acumuladas representaron el 110.06% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2022.

Las ganancias acumuladas aumentaron de US\$ 7,939,247 al 31 de diciembre de 2022 a US\$ 8,260,013 al 31 de diciembre de 2023.

El patrimonio de los accionistas disminuyó de US\$ 7,944,114 al 31 de diciembre de 2022 a US\$ 8,248,988 al 31 de diciembre de 2023.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Estado de Situación Financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2023 (No Auditados) y 31 de diciembre 2022 (Auditados)

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias (Cifras en USD)		
	31 de diciembre 2023 (no auditados)	31 de diciembre 2022 (auditados)
Activos		
Efectivo	552,055	429,608
Cuentas por cobrar clientes, neto	51,314	48,088
Cuentas por cobrar varias	-	-
Gastos pagados por adelantado	443,820	318,816
Total de activos corrientes	1,047,189	796,512
Propiedades inversión	22,995,500	22,995,500
Mejoras internas de locales comerciales	5,200	-
Depósitos en garantía	201,947	25,385
Total de activos no corrientes	23,202,647	23,020,885
Total de activos	24,249,836	23,817,397
Pasivos		
Cuentas por Pagar proveedores	4,698	5,890
Préstamos bancarios por pagar	-	584,400
Bonos corporativos por pagar	384,934	-
Adelanto recibido de clientes	19,902	28,376
Gastos acumulados por pagar	7,685	16,535
Total de pasivos corrientes	417,219	635,201
Préstamos bancarios por pagar	-	11,415,600
Bonos corporativos por pagar	15,583,629	-
Cuentas por pagar - accionistas	-	3,822,482
Total de pasivos no corrientes	15,583,629	15,238,082
Total de pasivos	16,000,848	15,873,283
Patrimonio		
Capital social autorizado	20,000	20,000
Acciones en tesorería	(539)	(539)
Ganancias acumuladas	8,260,013	7,939,247
Impuesto complementario	(30,486)	(14,594)
Total de patrimonio	8,248,988	7,944,114
Total de pasivos v patrimonio	24,249,836	23,817,397

Estado de Resultados del Emisor al 31 de diciembre de 2023 (No Auditados) y 31 de diciembre 2022 (Auditados)

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
(Cifras en USD)

	31 de diciembre 2023 12 meses (no auditados)	31 de diciembre 2022 12 meses (auditados)
Ingresos por alquileres	1,469,754	1,322,576
Gastos generales y administrativos	(243,396)	(212,177)
Utilidad en operaciones	1,226,358	1,110,399
Otros ingresos (egresos)		
Intereses y comisiones devengado por alquiler	-	-
Pérdida en cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(527,982)
Ganancia en venta de inmuebles	-	110,000
Otros ingresos	21,158	642
Gastos financieros	(926,750)	(755,593)
Depreciación y amortización	-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	320,766	(62,534)
Impuesto sobre la renta	-	(59,706)
Utilidad neta	320,766	(122,240)

Activos

Los activos del Emisor al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se presentan de la siguiente manera:

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
(Cifras en USD)

	31 de diciembre 2023 (no auditados)	%	31 de diciembre 2022 (auditados)	%
Activos				
Efectivo	552,055	2.28%	429,608	1.80%
Cuentas por cobrar clientes, neto	51,314	0.21%	48,088	0.20%
Cuentas por cobrar varias	-	0.00%	-	0.00%
Gastos pagados por adelantado	443,820	1.83%	318,816	1.34%
Total de activos corrientes	1,047,189	4.32%	796,512	3.34%
Propiedades inversión	22,995,500	94.83%	22,995,500	96.55%
Mejoras internas de locales comerciales	5,200	0.02%	-	0.00%
Depósitos en garantía	201,947	0.83%	25,385	0.11%
Total de activos no corrientes	23,202,647	95.68%	23,020,885	96.66%
Total de activos	24,249,836	100.00%	23,817,397	100.00%

Los activos al 31 de diciembre de 2023 alcanzaron US\$ 24,249,836, lo que representa un aumento de US\$432,439.00 en comparación a los registrados al 31 de diciembre de 2022 (US\$23,817,397). El principal componente de los activos es propiedades de bienes de inversión, neto la cual representó un 94.83% del total de activos al 31 de diciembre de 2023.

Pasivos

Los pasivos del Emisor al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se presentan de la siguiente manera:

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias (Cifras en USD)				
	31 de diciembre 2023 (no auditados)	%	31 de diciembre 2022 (auditados)	%
Pasivos				
Cuentas por Pagar proveedores	4,698	0.03%	5,890	0.04%
Préstamos bancarios por pagar	-	0.00%	584,400	3.68%
Bonos corporativos por pagar	384,934	2.41%	-	0.00%
Adelanto recibido de clientes	19,902	0.12%	28,376	0.18%
Gastos acumulados por pagar	7,685	0.05%	16,535	0.10%
Total de pasivos corrientes	417,219	2.61%	635,201	4.00%
Préstamos bancarios por pagar	-	0.00%	11,415,600	71.92%
Bonos corporativos por pagar	15,583,629	97.39%	-	0.00%
Cuentas por pagar - accionistas	-	0.00%	3,822,482	24.08%
Total de pasivos no corrientes	15,583,629	97.39%	15,238,082	96.00%
Total de pasivos	16,000,848	100.00%	15,873,283	100.00%

Los pasivos totales pasaron de US\$15,873,283 del 31 de diciembre de 2022 a US\$ 16,000,848 al 31 de diciembre de 2023 lo que representa un aumento de 0.80% (US\$127,565). Los bonos corporativos por pagar a largo plazo representan el mayor pasivo del Emisor, siendo 97.39.

Patrimonio

El Patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2023 fue US\$ 8,248,988, de los cuales US\$ 20,000 corresponden a acciones comunes, -US\$ 30,486 a impuestos complementarios, -US\$539 a acciones en tesorería y US\$ 8,260,013 a utilidades acumuladas.

El Patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2022 fue US\$ 7,944,114, de los cuales US\$ 20,000 corresponden a acciones comunes, -US\$ 14,594 a impuestos complementarios, -US\$539 a acciones en tesorería y US\$ 7,939,247 a utilidades acumuladas.

Estado de Resultados del Emisor

La tabla a continuación detalla los ingresos del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022:

	31 de diciembre 2023 12 meses (no auditados)	%	31 de diciembre 2022 12 meses (auditados)	%
Ingresos				
Ingresos por alquileres	1,469,754	98.58%	1,322,576	92.28%
Intereses y comisiones devengado por alquiler	-	0.00%	-	0.00%
Ganancia en venta de inmuebles	-	0.00%	110,000	7.68%
Otros ingresos	21,158	1.42%	642	0.04%
Ingresos totales	1,490,912	100.00%	1,433,218	100.00%

El rubro de ingresos por alquiler fue de US\$ 1,469,754 al 31 de diciembre de 2023, lo cual representó un 98.58% de los ingresos totales. Se destaca un aumento en los ingresos por alquileres de 11.13% (US\$ 147,178.00) al comparar 31 de diciembre de 2023 contra 31 de diciembre del 2022.

La tabla a continuación detalla los costos y gastos de Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	31 de diciembre 2023 12 meses (no auditados)		31 de diciembre 2022 12 meses (auditados)	
		%		%
Costos y Gastos				
Gastos generales y administrativos	(243,396)	20.80%	(212,177)	21.92%
Gastos financieros	(926,750)	79.20%	(755,593)	78.08%
Costos y Gastos Totales	(1,170,146)	100.00%	(967,770)	100.00%

Los costos y gastos generales del Emisor al 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023 aumentaron por US\$ 202,376.00 (20.91%). Adicional, se puede notar que el 20.80% corresponde a gastos generales y administrativos y 79.20% corresponde a gastos financieros al 31 de diciembre de 2023.

A el 31 de diciembre de 2023, el EBITDA de Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias es de US\$ 1,247,516 mientras que la utilidad neta fue de US\$ 320,766.

A el 31 de diciembre de 2022, el EBITDA de Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias es de US\$ 1,111,041 mientras que la utilidad neta fue de -US\$ 122,240.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

En el transcurso del año 2024, Panamá continúa destacándose como uno de los motores económicos de la región latinoamericana. Se prevé que el país mantenga su sólido desempeño, con proyecciones optimistas en varios sectores clave. Según análisis recientes del Banco Mundial, se estima que Panamá experimentará un crecimiento adicional del 4.5% en su Producto Interno Bruto (PIB), consolidando su posición como líder en crecimiento económico en Latinoamérica.

Este crecimiento se atribuye en gran medida a la continua recuperación de la actividad económica a nivel nacional e internacional, así como a la implementación efectiva de políticas gubernamentales orientadas a estimular la inversión y promover la innovación. Sectores como la logística y el comercio internacional, impulsados por la expansión del Canal de Panamá y el desarrollo de infraestructuras portuarias y aeroportuarias, continúan siendo pilares fundamentales de la economía panameña.

Además, el país ha demostrado una notable capacidad de adaptación frente a los desafíos globales, aprovechando las oportunidades emergentes en áreas como la tecnología y los servicios financieros. La promoción de la educación y la capacitación continua también juega un papel crucial en el impulso de la productividad y la competitividad del país en el escenario internacional.

Sin embargo, a pesar de estos logros, persisten desafíos importantes que requieren atención, como la reducción de la desigualdad socioeconómica y la mejora de la infraestructura y los servicios básicos en algunas regiones del país. En respuesta, el gobierno panameño está trabajando en la implementación de políticas inclusivas que garanticen un crecimiento económico equitativo y sostenible para todos los ciudadanos.

A la fecha, la empresa tiene un porcentaje de ocupación del 98%. Se están haciendo las gestiones para que en el transcurso del año 2024, las plazas tengan una ocupación del 100%.

La empresa no considera efectuar cambios a corto plazo en la composición accionaria, ni en su estructura gerencial, administrativa y de control interno.

II Parte:
Estados Financieros Interinos

Se adjunta el estado financiero interino de Boulevard Holding, S.A. terminado el 31 de diciembre de 2023.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Informe del Contador Público Autorizado
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición del
público inversionista y del público en general"

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
---	---

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 27

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Consolidación de los Estados de Situación Financiera	1
Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	2
Consolidación de los Estados de Patrimonio	3

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los Accionistas y Junta Directiva de
Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros consolidados interinos de Boulevard Holding, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 31 de diciembre de 2023, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 2023 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Panamá, República de Panamá
15 de febrero de 2024

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de situación financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	552,055	429,608
Alquileres por cobrar clientes, neto	5	51,314	48,088
Gastos pagados por adelantado	6	443,820	318,816
Total de activos corrientes		<u>1,047,189</u>	<u>796,512</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	22,995,500	22,995,500
Depósitos en garantía		5,200	25,385
Otros activos		201,947	-
Total de activos no corrientes		<u>23,202,647</u>	<u>23,020,885</u>
Total de activos		<u>24,249,836</u>	<u>23,817,397</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		4,698	5,890
Préstamos bancarios por pagar	8	-	584,400
Bonos corporativos por pagar	9	384,934	-
Adelantos recibidos de clientes		19,902	28,376
Gastos acumulados por pagar	10	7,685	16,535
Total, de pasivos corrientes		<u>417,219</u>	<u>635,201</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	8	-	11,415,600
Bonos corporativos por pagar	9	15,583,629	-
Cuentas por pagar - accionistas		-	3,822,482
Total, de pasivos no corrientes		<u>15,583,629</u>	<u>15,238,082</u>
Total, de pasivos		<u>16,000,848</u>	<u>15,873,283</u>
Patrimonio			
Capital social autorizado	11	20,000	20,000
Acciones en tesorería	11	(539)	(539)
Ganancias acumuladas		8,260,013	7,939,247
Impuesto complementario		(30,486)	(14,594)
Total, de patrimonio		<u>8,248,988</u>	<u>7,944,114</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>24,249,836</u>	<u>23,817,397</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre Trimestral	2023 Acumulado	Diciembre Trimestral	2022 Acumulado
Ingresos					
Arrendamientos	12	382,701	1,469,754	349,465	1,322,576
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	(527,982)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	110,000
Otros Ingresos		-	21,158	-	642
Total, de ingresos		<u>382,701</u>	<u>1,490,912</u>	<u>349,465</u>	<u>905,236</u>
Gastos					
Gastos generales y administrativos	13	(105,863)	(243,396)	(33,339)	(212,177)
Gastos financieros		(306,845)	(926,750)	(176,903)	(755,593)
Total, de gastos		<u>(412,708)</u>	<u>(1,170,146)</u>	<u>(210,242)</u>	<u>(967,770)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		(30,007)	320,766	139,223	(62,534)
Impuesto sobre la renta corriente	14	-	-	(10,206)	(59,706)
Ganancia neta		<u>(30,007)</u>	<u>320,766</u>	<u>129,017</u>	<u>(122,240)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Acciones en tesorería	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total, de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	20,000	(539)	(14,594)	8,061,487	8,066,354
Ganancia neta - 2022	-	-	-	(122,240)	(122,240)
Impuesto complementario					
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20,000	(539)	(14,594)	7,939,247	7,944,114
Acciones en tesorería					
Ganancia neta - 2023	-	-	-	320,766	320,766
Impuesto complementario	-	-	(15,892)	-	(15,892)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	20,000	(539)	(30,486)	8,260,013	8,248,988

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		320,766	(122,240)
Ajustes por:			
Ganancia en venta de inmueble		-	(110,000)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	527,982
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar clientes, neto		(3,226)	(11,613)
Gastos pagados por adelantado		(125,004)	(230,366)
Otros activos		(201,946)	-
Depósitos en garantía		20,185	41,343
Adelantos recibidos de clientes		(8,475)	(10,266)
Gastos acumulados por pagar		(8,850)	(57,601)
Cuentas por pagar proveedores		(1,192)	(177)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>7,742</u>	<u>27,062</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Disminución en propiedades de inversión	7	-	693,000
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		<u>-</u>	<u>693,000</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		(12,000,000)	(753,326)
Bonos corporativos por pagar		15,968,563	-
Cuentas por pagar - accionistas		(3,822,482)	(218,642)
Acciones en tesorería		-	(539)
Impuesto complementario		(15,892)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(130,189)</u>	<u>(972,507)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo			
Efectivo al inicio del año		429,608	682,053
Efectivo al final del año	4	<u>552,055</u>	<u>429,608</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Boulevard Holding, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según Escritura Pública No. 19,789 del 29 de agosto de 2022. La actividad de la compañía es tenedora de acciones y es la principal del grupo de compañías inmobiliarias, las cuales se detallan a continuación:

Santiago Investment Group, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según Escritura Pública No. 11,432 del 31 de diciembre de 2010. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales. La plaza comercial está ubicada en la carretera Interamericana en la provincia de Santiago.

Penonomé Investment Group, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según Escritura Pública No. 11,282 del 5 de abril de 2013. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales. Las instalaciones están ubicadas en el Centro Comercial La Carretera Panamericana, en la provincia de Coclé.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de febrero de 2024.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía subsidiaria, Santiago Investment Group, S.A. y Penonomé Investment Group, S.A. de la cual Boulevard Holding, S.A., es dueña 100% de las acciones. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera consolidados y las cifras reportadas en el estado de ganancias y pérdidas consolidados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión para pérdidas esperadas y la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Estos se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito.

Provisión para pérdidas crediticias esperadas:

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado, ya que no se mantienen dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se miden en cualquiera de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas (PCE) de 12 meses: son PCE que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y
- Pérdidas crediticias posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

El Grupo ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar por un monto igual a PCE de por vida ("el enfoque simplificado para alquileres por cobrar"). Para determinar las PCE en las cuentas por cobrar, el grupo utiliza una matriz de provisión respaldada por la experiencia histórica de pérdidas crediticias de las cuentas por cobrar, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. Por lo tanto, se aplican porcentajes de provisión fijos, dependiendo de la cantidad de días que una cuenta por cobrar está vencida.

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado consolidado de ganancias y pérdidas en el período en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes por alquiler de locales comerciales son reconocidos como adelantos recibidos de clientes y son aplicados a la cuenta por cobrar después de generar la factura de ingresos correspondientes.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

Los ingresos por alquiler de locales comerciales se reconocen mensualmente en base al método devengado, tomando como base los cánones de arrendamientos de acuerdo con los contratos de alquiler.

Costos diferidos por bonos

Los costos de la transacción relacionada a la emisión de bonos son integrados como parte de la tasa efectiva de interés de dicho financiamiento.

Estos costos incluyen cargos pagados en concepto de la estructuración de los bonos, comisiones e inscripción de escritura.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo de costo amortizado del pasivo financiero y de imputación del gasto financiero sobre una base coherente de estos instrumentos en el mercado.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de ganancias y pérdidas, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2022: 25%).

Reclasificaciones

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2022 han sido reclasificadas para hacerlas comparativas con su presentación en el 2023. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Cambio en las políticas contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que las Compañías no han decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023 o fechas posteriores:

- NIC 1 "Presentación de estados financieros"

Establece los requisitos generales para los estados financieros, incluida la forma en que deben estructurarse, los requisitos mínimos para su contenido y conceptos primordiales como negocio en marcha, la base contable de acumulación (o devengo) y la relación corriente/no corriente. distinción. La norma requiere que un juego completo de estados financieros comprenda un estado de situación financiera, un estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, un estado de cambios en el patrimonio y un estado de flujos de efectivo.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores"

Se aplica al seleccionar y aplicar políticas contables, contabilizar cambios en estimaciones y reflejar correcciones de errores de períodos anteriores. La norma exige el cumplimiento de cualquier NIIF específica que se aplique a una transacción, evento o condición, y brinda orientación sobre el desarrollo de políticas contables para otros elementos que den como resultado información relevante y confiable. Los cambios en las políticas contables y las correcciones de errores generalmente se contabilizan retrospectivamente, mientras que los cambios en las estimaciones contables generalmente se contabilizan prospectivamente.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

- **Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes**

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que La Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF 9 – Instrumentos Financieros (Enmienda – Costo de la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros).

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	2023	2022
Banco General, S.A.	535,138	429,608
Bac Internacional Bank, Inc.	16,917	-
	<u>552,055</u>	<u>429,608</u>

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Alquileres por cobrar clientes, neto

La antigüedad de los alquileres por cobrar se presenta de acuerdo con su fecha de facturación:

	2023	2022
Corriente, 1 a 30 días	41,785	41,969
De 31 a 60 días	20,274	-
De 61 a 90 días	-	258
Más de 90 días	10,845	15,436
Menos provisión para cuentas incobrables	<u>(21,590)</u>	<u>(9,575)</u>
	<u>51,314</u>	<u>48,088</u>

El movimiento de la provisión para cuentas por cobrar de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	(9,575)	(26,622)
Eliminación de cuentas incobrables	12,015	17,047
Saldo al final del año	<u>(21,590)</u>	<u>(9,575)</u>

6. Gastos pagados por adelantado

	2023	2022
Anticipo de compras de acciones	280,819	280,819
Anticipos de impuestos	37,560	28,810
Seguro pagado por adelantado	10,180	9,187
Otros	115,261	-
	<u>443,820</u>	<u>318,816</u>

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por A.I.R. Avalúos, especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2022.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio	22,995,500	23,543,850
Mejoras capitalizadas	-	859,632
Cambio en el valor razonable	-	(527,982)
Venta de Local No. 14	-	(880,000)
Saldo al final del año	<u>22,995,500</u>	<u>22,995,500</u>

8. Préstamos bancarios por pagar

Santiago Investment Group, S.A.

	2023	2022
Bac Credomatic		
Préstamo puesto para financiamiento de deuda, con un límite de hasta B/.6,500,000, con plazo de hasta 6 meses, prorrogables a opción del banco, intereses mensuales y capital al vencimiento, con una tasa de interés SOFR 3 meses+1.5%. Garantías "Negative Pledge" sobre los inmuebles que serán otorgados en garantía de los bonos, con cuya liquidación se cancelará la presente facilidad, endoso de póliza de incendio que cubra el 80% de las mejoras construidas cedida a favor del banco y fianza solidaria cruzada entre empresas deudoras.		
	-	6,500,000
Menos: Porción corriente	-	316,550
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>6,183,450</u>

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Penonomé Investment Group, S.A.

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Bac Credomatic		
Préstamo puesto para financiamiento de deuda, con un límite de hasta B/.5,500,000, con plazo de hasta 6 meses, prorrogables a opción del banco, intereses mensuales y capital al vencimiento, con una tasa de interés SOFR 3 meses+1.5%. Garantías "Negative Pledge" sobre los inmuebles que serán otorgados en garantía de los bonos, con cuya liquidación se cancelará la presente facilidad,	-	5,500,000
Menos: Porción corriente	-	267,850
Porción no corriente	-	5,232,150
Porción no corriente	-	12,000,000

Los fondos recaudados de la venta de los Bonos Garantizados Serie A fueron utilizados por el Emisor para cancelar préstamos con Bac Credomatic, S.A.

9. Bonos corporativos por pagar

De acuerdo con su fecha de vencimiento, la porción corriente y no corriente de los bonos se desglosa así:

	2023	2022
Bonos corporativos por pagar	15,968,563	-
Menos: corriente	384,934	-
Porción no corriente	15,583,629	-

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés	2023
Serie "A"	21/11/2023	21/11/2038	5.50%	12,000,000
Serie "B"	29/11/2023	29/11/2073	13.00%	3,828,000

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Estructuración de Programa de Bonos Corporativos

Monto: Hasta treinta millones de dólares con 00/100 (B/.30,000,000.)

El monto de los bonos garantizados o bonos subordinados, acumulativos, o ambos de las Series que no serán suscritas por BAC: B/.18,000,000. Los fondos netos de la venta de los bonos serán utilizados por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos, y/o cancelar obligaciones financieras del emisor y/o partes relacionadas y/o cancelar cuentas por pagar a accionistas. Corresponderá a la administración del emisor decidir sobre el uso de los fondos derivados de la colocación de los bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de mercado de capitales.

Se determinará mediante Suplemento al Prospecto Informativo:

- Los bonos garantizados podrán ser emitidos con plazos de pago de capital hasta quince (15) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie.
- El plazo de las obligaciones derivadas de los bonos subordinados acumulativos será de hasta cincuenta (50) años, a partir de la fecha de emisión respectiva de cada Serie.
- Para cada una de las series de los Bonos Garantizados, el saldo insoluto a capital de cada Bono se pagará mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento; o (ii) mediante amortizaciones a capital, en cuyo caso el Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un “Período de Gracia”). Una vez transcurrido el Período de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados de cada serie se pagará de acuerdo con la tabla de amortización que será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores con no menos de dos (2) días hábiles antes de su Fecha de Oferta Respectiva, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada. La forma de Pago de Capital y el Período de gracia, si lo hubiere, serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Las amortizaciones a capital serán efectuadas en Días de Pago durante el periodo de vigencia de la serie correspondiente.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

En caso de que el Día de Pago no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. Para las Series de Bonos Garantizados se comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores y Latinex con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva si el Pago de Capital será mediante un cronograma de amortización con la inclusión de la respectiva Tabla de Amortización o si será mediante un solo pago en su respectiva Fecha de Vencimiento.

El capital de los bonos subordinados acumulativos se pagará en la respectiva fecha de vencimiento de cada Serie respectiva.

Tasa de los bonos garantizados y/o bonos subordinados acumulativos de las Series que no serán suscritas por BAC:

El Emisor pagará intereses sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos. Los intereses se empezarán a devengar desde la Fecha de Emisión de los Bonos hasta su vencimiento o redención anticipada. La tasa de interés aplicable será previamente determinada por el Emisor para cada una de las Series B en adelante y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a una Tasa de Referencia que podrá ser, pero no se limitará, a la de tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y préstamos denominados en dólares o Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York cotizada para el período de treinta (30), noventa (90) días o ciento ochenta (180) días. Publicada, cada día hábil, en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York <https://www.newyorkfed.org/> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET. El margen y la Tasa de Referencia se determinarán mediante Suplemento al Prospecto Informativo. La tasa variable de los Bonos se revisará mensualmente, dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar. El Emisor comunicará la Tasa Efectiva resultante de la revisión mensual a la Superintendencia de Mercado de Valores y a Latinex dos (2) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Garantía de los bonos corporativos garantizados de las Series que no serán suscritos por BAC:

El Contrato de Fideicomiso de Garantía será presentado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., con no menos de sesenta (60) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva para su aprobación.

Estructuración y Suscripción de Serie A

Monto: Hasta doce millones con 00/100 (B/,12,000,000), a suscribirse en su totalidad por BAC.

Uso de fondos: Unificación de deuda de las plazas "Boulevard Penonomé" y "Boulevard Santiago", sus gastos y comisiones de formalización.

*Plazo: Diez (15) años

Forma de pago: Amortizaciones trimestrales, según el siguiente detalle:

Trimestre	Amortización	Trimestre	Amortización	Trimestre	Amortización
1	0.60%	21	0.90%	41	1.20%
2	0.60%	22	0.90%	42	1.20%
3	0.60%	23	0.90%	43	1.35%
4	0.60%	24	0.90%	44	1.35%
5	0.60%	25	1.05%	45	1.35%
6	0.60%	26	1.05%	46	1.35%
7	0.75%	27	1.05%	47	1.35%
8	0.75%	28	1.05%	48	1.35%
9	0.75%	29	1.05%	49	1.50%
10	0.75%	30	1.05%	50	1.50%
11	0.75%	31	1.05%	51	1.50%
12	0.75%	32	1.05%	52	1.50%
13	0.85%	33	1.05%	53	1.50%
14	0.85%	34	1.05%	54	1.50%
15	0.85%	35	1.05%	55	1.65%
16	0.85%	36	1.05%	56	1.65%
17	0.85%	37	1.20%	57	1.65%
18	0.85%	38	1.20%	58	1.65%
19	0.90%	39	1.20%	59	1.65%
20	0.90%	40	1.20%	60	1.65%
				61	34.606%

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Tasa: Sofr3M + 2.00% (piso 5.50%).

Comisiones y gastos:

Estructuración: 0.50%, sobre el monto de la "Serie A", pagadero de la siguiente forma:

- 1/2 pagaderos al momento de la aceptación de la presente propuesta (pagado);
- (ii) 1/2 pagaderos al momento de la resolución de la -SMV autorizando la emisión.

Suscripción: 0.125%, sobre el monto de la "Serie A", pagadero de la siguiente forma:

- Durante los 30 días posteriores a la fecha de la -resolución de la SMV autorizando la emisión.

Puesto de Bolsa: 0.125%, sobre el monto de la "Serie A", pagadero según instrucciones del Puesto de Bolsa. Agente de Pago: US\$12,500, anuales, pagadero a la firma del contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual deberá ser debidamente firmado y autenticado notarialmente una vez la SMV emita el número de resolución autorizando la emisión.

- Constitución del Fideicomiso de garantía: US\$2,500, una sola vez (aproximado y sujeto a confirmación del agente fiduciario).
- Administración del Fideicomiso de garantía: US\$1,250 mensuales (aproximado y sujeto a confirmación del agente fiduciario).

Comisiones por servicios adicionales (opcional)*

- Preparación de Memorándum Informativo y Proyecciones Financieras para efectos de reportería: US\$7,500.00 (pagado) *A solicitud del Emisor, se pone a disposición los servicios de asesoría por parte del Asesor Financiero de la Emisión – este servicio no es otorgado por El Banco.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Fideicomiso de garantía y administración de flujos-Serie A

- Sobre fincas de los locales en alquiler y que mantenga una cobertura de LTV máxima de 75%, específicamente en “Boulevard Penonomé” y “Boulevard Santiago”.
- Si el Emisor vende alguna o varias fincas otorgadas al Fideicomiso, deberá realizar una redención anticipada de al menos el 70% del valor de venta de la(s) finca(s). Esta redención anticipada se realizará a un precio del cien por ciento (100%) en la siguiente fecha de pago correspondiente. El Emisor podrá disponer del 30% del valor de la venta para pagar impuestos de transferencia, impuestos de ganancia de capital, comisiones de ventas, dividendos o realizar adelantos de pagos de cuentas por pagar a accionistas y/o deuda con relacionadas.

Queda convenido que el emisor podrá vender alguna ó varias fincas otorgadas al fideicomiso sin consentimiento de los tenedores de la serie A, siempre y cuando se cumpla con la condición de redención anticipada por el valor del 70% de la venta de la finca y demás condiciones de la presente serie y fideicomiso de garantía.

- Cesión suspensiva de flujos dimanantes de contratos de arrendamientos a nombre de Boulevard Santiago y/o Boulevard Penonomé.
- Cuenta de reserva (cuenta de ahorro, corriente, depósito a plazo fijo u otro producto bancario de depósito) equivalente a 2/3 del pago trimestral pactado, una vez esta cuenta de reserva cuente con los fondos suficientes para cubrir esta condición, el Fiduciario enviará automáticamente los fondos excedentes a una cuenta que el Emisor determine.
- Endoso de las pólizas de seguros por el 80% del valor de las mejoras del terreno, de los bienes inmuebles a dar en garantía, por una aseguradora aceptada por el Banco.

Otras condiciones

- No se podrá cambiar la composición accionaria del emisor, sin el voto favorable de los tenedores de la Serie A que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- El emisor podrá distribuir dividendos, realizar avances a los accionistas, pagar deuda a accionistas o relacionadas y/o pagar intereses correspondientes a un programa bonos subordinados bajo el presente u otro programa de bonos del mismo emisor hasta el importe anual del flujo de caja después del pago de gastos (incluido Capex) y servicio de deuda siempre y cuando se cumplan las demás condiciones financieras o "covenants" y el emisor se encuentre al día en sus pagos de la serie A. En ninguna circunstancia este pago podrá realizarse con flujos de un financiamiento de terceros. Adicionalmente en el escenario que el Emisor disponga de fondos provenientes de venta de activos, este podrá disponer del 30% del valor de la venta para pagar impuestos de transferencia, impuestos de ganancia de capital, comisiones de ventas, dividendos o realizar adelantos de pagos de cuentas por pagar a accionistas y/o deuda con relacionadas.

Para efectos del cálculo del importe permitido para realizar avances a los accionistas y/o pagar deuda a accionistas o relacionadas, se entenderá como:

- Flujo de Caja anual después del pago de gastos y Servicio de Deuda: Diferencia entre, los ingresos por alquileres, menos todo tipo de egresos que incluye salarios, honorarios, dietas, comisiones, otros gastos administrativos, otros gastos de ventas, intereses y saldos de bonos y/o préstamos, entre otros con la excepción del pago de impuestos.
- No incurrir en deuda financiera adicional, sin el voto favorable de los tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
- Se pagará un precio de redención anticipada del saldo insoluto de capital de la siguiente manera: o El Emisor podrá redimir anticipadamente hasta Dos Millones de Dólares (USD\$2,000,000.00), al año, a un precio de cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital, durante la vida del bono.

Para montos que excedan este importe aplicarán las siguientes condiciones, salvo se indique lo contrario:

- Hasta que se cumpla el segundo (2°) año contado a partir de la fecha de emisión: Se pagará un precio de ciento dos por ciento (102.0%) del saldo insoluto del capital. Luego de dicho periodo, el emisor podrá redimir los bonos garantizados a un precio del cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Si los flujos de la redención anticipada provienen de la venta de bienes inmuebles de propiedad del Emisor y/o alguna de sus subsidiarias, el emisor podrá redimir los bonos garantizados a un precio del cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital. Otras condiciones: El Banco se reserva el derecho de inspeccionar el destino y uso de los fondos, y para tal fin se realizará visitas a la compañía en las fechas y la frecuencia en que se estime necesario. EL Banco notificará, ya sea por escrito, vía telefónica, correo postal, correo electrónico, sucursal electrónica, o cualquier otro medio afín, sobre cualquier cambio o modificación a los términos y condiciones pactadas en las Cartas de Temimos y Condiciones, Contratos, y documentos accesorios. Si dentro de los diez (10) días siguientes al envío de esta comunicación, no indicare por escrito su disconformidad, se entenderá que ha aceptado los cambios o modificaciones a los términos pactados.
- El Emisor deberá mantener un indicador de Cobertura sobre Servicio de Deuda anual por encima de 1.10x del año 1 al año al año 6, por encima de 1.20x del año 7 al año 10, por encima de 1.25x del año 11 hasta su vencimiento. Para este efecto, se entiende como indicador de Cobertura sobre Servicio de Deuda como al resultante de la diferencia entre los ingresos y egresos operativos anuales, divididos entre los intereses y saldos de deuda principal por amortizar en el mismo periodo. Es decir: $(\text{Ingresos Operativos del año} - \text{Egresos Operativos del año}) / (\text{Todo tipo de gastos por Intereses del año exceptuando los correspondientes al pago de interés de bonos subordinados bajo el presente u otro programa de bonos del mismo emisor} + \text{amortizaciones del año})$.

Se entiende como:

- Ingresos Operativos: a la suma de alquileres y venta de locales.
- Egresos Operativos: a la suma de todo tipo de egresos operativos que incluye a salarios, honorarios, dietas, comisiones, otros gastos administrativos, gastos de ventas,

entre otros. Para este efecto no están incluidos pago de intereses (incluidos cupones), saldos capitales (de préstamos y/o bonos) ni intereses.

- Intereses: cupones y/o intereses de bonos o préstamos o Amortizaciones: saldos capitales (de préstamos y/o bonos).

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Deberá mantener por la vigencia de la Serie A un "LTV" máximo de 75%, en caso de reemplazar alguna finca, los tenedores de al menos el 51% de la serie A deberán aprobar este reemplazo.

Estructuración y Suscripción de Serie B

Monto: Hasta tres millones ochocientos veintiocho mil con 00/100 (B/.3,828,000).

Uso de fondos: Serán utilizado por el Emisor para cancelar cuentas por pagar a accionistas.

Plazo: Cincuenta (50) años.

Forma de pago: El capital será pagado en la fecha de Vencimiento.

Tasa de intereses: Tasa fija de trece por ciento (13%) anual.

Redención Anticipada:

- Los Bonos emitidos bajo la Serie B de los Bonos Subordinados Acumulativos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de su fecha de Emisión Respectiva y al cien por ciento (100%) de su saldo insoluto. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie B de los Bonos Subordinados Acumulativos. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un momento mínimo.
- La porción del saldo redimida de la Serie B de los bonos Subordinados Acumulativos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.
- Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. No obstante, no se podrán realizar redenciones anticipadas de la Serie B de los Bonos Subordinados Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente la Serie B de los Bonos Subordinados Acumulativos, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de dicha Serie, con no menos de diez (10) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes (SERI) a la SMV, a Latinex y a la Latinclear con indicación del monto a ser redimido y la Fecha de Redención Anticipada.

Garantías: Los Bonos emitidos bajo la Serie B de los Bonos Subordinado Acumulativos no cuentan con garantías.

10. Gastos acumulados por pagar

	2023	2022
ITBMS por pagar	5,537	4,340
Otros impuestos	2,148	12,195
	<u>7,685</u>	<u>16,535</u>

11. Capital social autorizado

El capital autorizado de la sociedad está constituido por veinte mil balboas (B/.20,000), divididos en veinte mil (20,000) acciones comunes únicamente nominativas, con un valor individual de un balboa (B/.1) cada una. Las cuales se encuentran emitidas y en circulación.

Las acciones en tesorería comprenden la adquisición de 1 acción común de Penonomé Investment Group, S.A. por un valor pagado de B/.539 al 31 de diciembre de 2023.

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

12 Ingresos por contratos con clientes

Las compañías mantienen los siguientes ingresos:

	2023	2022
Arrendamiento de locales	<u>1,469,754</u>	<u>1,322,576</u>

Las compañías obtienen sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión.

Las compañías esperan reconocer los siguientes importes futuros provenientes de los contratos de arrendamientos:

Años	Ingresos esperados
Dentro de un año	1,606,896
En segundo año	1,655,103
Tercer año	1,704,756
Cuatro años y más	5,427,308

13. Gastos de generales y administrativos

	2023	2022
Comisiones	93,901	-
Honorarios y servicios profesionales	82,847	146,133
Póliza de Seguro	16,003	15,864
Impuestos de inmueble	15,039	14,874
Mantenimiento y repuestos	14,412	32,461
Provisión de cuentas incobrables	12,015	-
Otros de Impuestos	7,297	-
Otros gastos	1,531	2,845
Cargos bancarios	351	-
	<u>243,396</u>	<u>212,177</u>

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

14. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta por los últimos tres períodos fiscales de operación, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos, de acuerdo con normas fiscales vigentes. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las Compañías son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante la Ley No. 6 de Equidad Fiscal de 2 de febrero de 2005 se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- a. La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).
- b. La renta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste, el cual se conocerá como el Cálculo Alterno del Impuesto Sobre la Renta (CAIR).

Las compañías están obligadas a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional como CAIR.

Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, se presenta como sigue:

	2023	2022
Impuesto sobre la renta método tradicional	-	10,206
Impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmueble		49,500
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

Las compañías, establecieron políticas para mitigar el riesgo y hacerles frente a sus obligaciones, que se detallan a continuación:

Monitoreo de las cuentas por cobrar que se generan para cumplir con los gastos operativos y financieros.

b) Riesgo de liquidez

Las Compañías monitorean el riesgo de quedarse sin fondos para hacerle frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de cajas proyectado a futuro. Se preparan flujos de cajas por área de actividad para los meses que finalizan cada período fiscal. De manera se determina la capacidad que tendrán las compañías para hacerle frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá de cubrir.

Para administrar la liquidez nos aseguramos de que siempre tenga suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	Eliminaciones		Boulevard Holding, S.A.	Santiago Investment Group, S.A.	Penonomé Investment Group, S.A.
			Débito	Crédito			
Activos corrientes							
Efectivo	4	552,055	-	-	6,840	73,159	472,056
Alquileres por cobrar clientes, neto	5	51,314	-	-	-	8,089	43,225
Gastos pagados por adelantado	6	443,820	-	-	100,739	41,514	301,567
Total de activos corrientes		1,047,189	-	-	107,579	122,762	816,848
Activos no corrientes							
Propiedades de inversión	7	22,995,500	-	-	-	7,025,000	15,970,500
Inversiones		-	-	20,000	20,000	-	-
Cuenta por cobrar compañía relacionada		-	-	16,355,733	15,970,730	10,949	374,054
Depósitos en garantía		5,200	-	-	-	-	5,200
Otros Activos		201,947	-	-	201,947	-	-
Total de activos no corrientes		23,202,647	-	16,375,733	16,192,677	7,035,949	16,349,754
Total de activos		24,249,836	-	16,375,733	16,300,256	7,158,711	17,166,602

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2023	Eliminaciones		Boulevard Holding, S.A.	Santiago Investment Group, S.A.	Penonomé Investment Group, S.A.
			Débito	Crédito			
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores		4,698	-	-	3,360	503	835
Bonos corporativos por pagar		384,934	-	-	384,934	-	-
Adelantos recibidos de clientes		19,902	-	-	-	5,776	14,126
Gastos acumulados por pagar	10	7,685	-	-	-	2,121	5,564
Total de pasivos corrientes		417,219	-	-	388,294	8,400	20,525
Pasivo no corriente							
Bonos corporativos por pagar	9	15,583,629	-	-	15,583,629	-	-
Cuenta por pagar compañía relacionada		-	16,355,734	-	385,004	6,554,281	9,416,449
Total de pasivos no corrientes		15,983,629	16,355,734	-	15,968,633	6,554,281	9,416,449
Total de pasivos		16,000,848	16,355,734	-	16,356,927	6,562,681	9,436,974
Patrimonio							
Capital social autorizado	11	20,000	20,000	-	20,000	10,000	10,000
Acciones en tesorería		(539)	-	-	-	-	(539)
Ganancias acumuladas		8,260,013	-	-	(76,671)	586,031	7,750,653
Impuesto complementario		(30,486)	-	-	-	-	(30,486)
Total de patrimonio		8,248,988	20,000	-	(56,671)	596,031	7,729,628
Total de pasivos y patrimonio		24,249,836	16,375,733	-	16,300,256	7,158,711	17,166,602

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
Consolidación de Estado de Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	Eliminaciones		Boulevard Holding, S.A. Investment Group, S.A.	Santiago Investment Group, S.A.	Penonomé Investment Group, S.A.
			Débito	Crédito			
Ingresos por alquiler	12	1,469,754	-	-	-	469,305	1,000,449
Otros ingresos		-	-	-	-	-	-
Otros ingresos		21,158	140,563	-	140,563	-	21,158
Total de otros ingresos		1,490,912	-	-	-	-	21,158
Gastos		-	-	-	-	-	-
Gastos de generales y administrativos	13	243,396	-	140,563	217,234	57,468	109,257
Gastos financieros		926,750	-	-	-	475,190	451,560
Total de gastos		1,170,146	-	-	217,234	532,658	560,817
Ganancias netas del impuesto sobre la renta		320,766	-	-	(76,671)	(63,353)	460,790
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-	-	-
Ganancias netas		320,766	140,563	140,563	(76,671)	(63,353)	460,790

Boulevard Holding, S.A. y Subsidiarias
Consolidación de Estado de Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	2023	Eliminaciones		Boulevard Holding, S.A.	Santiago Investment Group, S.A.	Penonomé Investment Group, S.A.
		Débito	Crédito			
Acciones de Capital						
Saldo al inicio y al final del año	11 20,000	20,000	-	20,000	10,000	10,000
Impuestos complementarios						
Saldo al inicio del año	(14,594)	-	-	-	-	(14,594)
Impuesto complementario pagado	(15,892)	-	-	-	-	(15,892)
Saldo al final del año	(30,486)	-	-	-	-	(30,486)
Acciones en tesorería						
Saldos al inicio del año	(731,358)	-	-	-	-	(731,358)
Compras de acciones	730,819	-	-	-	-	730,819
Saldo al final del año	(539)	-	-	-	-	(539)
Ganancias retenidas						
Saldo al inicio del año	7,939,247	-	-	-	649,384	7,289,863
Ganancia neta - 2023	320,766	-	-	(76,671)	(63,353)	460,790
Ganancias retenidas al final del año	8,260,013	-	-	(56,671)	586,031	7,750,653
Saldo al 31 de diciembre de 2023	8,248,988	20,000	-	(56,671)	596,031	7,729,628

III Parte:
Certificación del Fiduciario

CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA

Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A., sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Folio 454093 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, titularde una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID-14-2004, expedida el día 16 de diciembre de 2004, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del fideicomiso denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA / ST230406**, por este medio, expedimos la presente certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2023:

1. Que el fideicomiso mantenía bajo custodia los activos que se desglosan de la siguiente forma:

Depósitos en cuentas fiduciarias en BAC International Bank:

Nombre de Cuenta	Tipo de cuenta	Monto
Cuenta de concentración	Corriente	\$946.50
Cuenta de Reserva	Corriente	\$201,000.00
	Total	\$201,946.50

2. Que mediante Resolución SMV-374-23 del 22 de septiembre de 2023, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, "SMV") se ha autorizado al Fideicomitente Emisor, la emisión pública, registro y listado ante la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "Latinex") de un programa rotativo de bonos corporativos hasta por la suma de **US\$30,000,000.00**.
3. Que se emitió una serie de Bonos Garantizados, a saber: la Serie A, No. 0001, por un total de US\$12,000,000.00.
4. Que no se mantiene una cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.
5. Que nos encontramos dentro del plazo de 120 días permitido en el Fideicomiso denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA / ST230406**, para la constitución de las garantías.
6. Que el Fideicomitente Emisor es **BOULEVARD HOLDING, S.A.**
7. Que a la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, este fideicomiso no presenta situación económica, jurídica, quejas y/o reclamos pendientes de resolver.

Dado en la Ciudad de Panamá a los 20 días del mes de febrero de 2024.

Atentamente,
SAR TRUST SERVICES, S.A



Ernesto E. Arias S.
Apoderado y Gerente General

IV Parte: Divulgación

El presente informe de Actualización Trimestral se encontrará disponible a los inversionistas y público en general para ser consultado en las páginas de Internet de la Comisión Nacional de Valores de Panamá y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.