

*Francisco J. España*

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

# *Estados Financieros*

---

## **Centro Comercial Balboa Boutiques, S. A.**

Estados financieros por el año terminado el  
31 de diciembre de 2018 e Informe de los  
Auditores Independientes



# Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

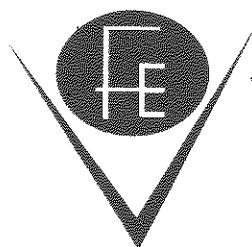
Por el año terminado el 31 de  
Diciembre de 2018.

---

## Indice del contenido

Informe de los Auditores Independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de ganancias y pérdidas  
Estados de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros





*Francisco J. España*  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
Accionistas y Junta Directiva de  
Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

Hemos auditado los estados financieros de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A., los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

### **Responsabilidad de la Administración**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha.

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestro objetivo es obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

### **Énfasis de Asunto**

Estos estados financieros no tienen como propósito presentar la posición financiera y el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera o principios de contabilidad generalmente aceptados en otras jurisdicciones distintas a la República de Panamá.

CPA 3685

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de situación Financiera  
31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	4	2,185,335	1,995,869
Cuentas por cobrar-clientes	9	81,382	78,462
Impuestos pagados por anticipados		14,079	44,678
Otras cuentas por cobrar		1,252	2,002
Total de activos corrientes		<u>2,282,048</u>	<u>2,121,011</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Activo fijo, neto	5	2,619	4,247
Propiedades de inversión	6	21,223,934	21,392,001
Cuentas por cobrar-compañías relacionadas	3	5,109	762
Adelanto a proveedores		81,179	81,179
Depósitos en garantía y otros activos	10	51,552	14,690
Total de activos no corrientes		<u>21,364,393</u>	<u>21,492,879</u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>23,646,441</b></u>	<u><b>23,613,890</b></u>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamo bancario por pagar	7	1,000,000	1,000,000
Préstamo bancario por pagar-porción corriente	7	349,289	327,856
Cuentas por pagar		42,937	70,535
Otros pasivos y gastos acumulados		93,885	43,764
Total de pasivos corrientes		<u>1,486,111</u>	<u>1,442,155</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamo bancario por pagar-porción largo plazo	7	5,793,809	6,109,667
Cuenta por pagar propiedades de inversión	8	14,563,182	14,840,813
Cuentas por pagar-compañías relacionadas	4	1,134,388	616,413
Depósitos recibidos de clientes	11	471,109	505,951
Total de pasivos no corrientes		<u>21,962,488</u>	<u>22,072,844</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u><b>23,448,599</b></u>	<u><b>23,514,999</b></u>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>			
Superávit acumulado		<u>197,842</u>	<u>98,891</u>
Total del patrimonio de los accionistas		<u>197,842</u>	<u>98,891</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<u><b>23,646,441</b></u>	<u><b>23,613,890</b></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de ganancias y pérdidas  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por alquileres		2,148,133	2,045,826
Intereses financieros	12	14,693	11,440
Otros ingresos	13	157,120	49,842
Total de ingresos		2,319,946	2,107,108
<b>Gastos de operación, generales y administrativos</b>			
<b>Gastos de operación:</b>			
Mantenimiento y reparación		683,218	84,418
Vigilancia y seguridad		10,553	122,058
Otros impuestos		9,723	20,457
<b>Gastos generales y administrativos:</b>			
Honorarios profesionales		550,310	582,576
Remuneraciones y gastos laborales		72,683	96,084
Viáticos		13,415	13,155
Electricidad, agua, teléfono e internet		27,049	24,541
Combustible y lubricantes		718	1,088
Publicidad y promociones		18,908	72,853
Seguros		10,300	10,445
Pérdida en disposición de activo fijo		8,566	
Otros gastos		103,831	407,276
		1,509,274	1,434,951
Gastos de Intereses sobre financiamiento	7, 12	511,989	489,826
Gastos bancarios		3,099	4,362
Depreciación y amortización		169,695	151,433
Total de gastos de operación , generales y administrativos		2,194,057	2,080,572
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		125,889	26,536
Provisión del impuesto sobre la renta		31,472	6,634
<b>Utilidad neta</b>		94,417	19,902

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

	Notas	Acciones Comunes	Superávit	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>			78,514	78,514
Ajustes de años anteriores		-	475	475
Utilidad neta del año 2017		-	<u>19,902</u>	<u>19,902</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		-	98,891	98,891
Ajustes de años anteriores			4,534	4,534
Utilidad neta del año 2018		-	<u>94,417</u>	<u>94,417</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		-	<u>197,842</u>	<u>197,842</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
por el año que terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	94,417	19,902
Depreciación y amortización	169,695	151,433
Gastos de intereses	511,989	489,826
	<u>776,101</u>	<u>661,161</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar-clientes	(2,920)	(53,442)
Disminución en impuestos anticipados	30,599	34,401
Disminución en otras cuentas por pagar y cargos diferidos	750	2,821
(Aumento) disminución en depósitos en garantía y otros activos	(36,862)	8,858
Disminución en cuentas por pagar	(27,598)	(25,320)
Aumento en otros pasivos y gastos acumulados	50,121	19,278
	<u>790,191</u>	<u>647,757</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación	790,191	647,757
Intereses pagados	(511,989)	(489,826)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>278,202</u>	<u>157,931</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Aumento en edificio y mejoras		(542,000)
Adquisición de equipos		(1,801)
Ajustes de años anteriores	4,534	475
Pagos sobre obligación de adquisición de propiedades	(277,631)	(300,000)
	<u>(273,097)</u>	<u>(843,326)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(273,097)	(843,326)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Pagos a préstamos bancarios	(294,425)	(276,487)
Disminución en depósitos recibidos de clientes	(34,842)	(143,999)
Aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	517,975	194,208
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(4,347)	1,222,498
	<u>184,361</u>	<u>996,220</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	184,361	996,220
Aumento neto en el efectivo	189,466	310,825
Efectivo al inicio del año	1,995,869	1,685,043
Efectivo al final del año	<u>2,185,335</u>	<u>1,995,868</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros





## **CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(véase informe de revisión del contador)

---

### **1. Información general**

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante la escritura pública N°9938 del 27 de mayo de 2011. Inició operaciones el 28 de mayo de 2011. Su principal actividad es la promoción y administración inmobiliaria. Actualmente, administra el centro comercial Balboa Boutiques - Panama Strip Mall y desarrolla proyecto inmobiliario The Panarama, un edificio con vista sobre la bahía y con acceso directo a la Avenida Balboa y Cinta Costera, con rápidas conexiones a los Corredores Norte y Sur.

### **2. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas**

A continuación presentamos un resumen de las políticas contables más importantes adoptadas por la compañía en la preparación de los estados financieros:

#### **2.1. Declaración de cumplimiento**

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

#### **2.2. Base de preparación y moneda funcional**

Estos estados financieros están expresados en balboa (B/.), que es la moneda funcional y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.

#### **2.3. Instrumentos financieros**

##### **Instrumentos financieros no derivados**

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos al costo.

Un instrumento financiero es reconocido si la Empresa se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Empresa a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Empresa transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Empresa, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:



### **2.3.1.Efectivo**

El rubro de efectivo consiste de moneda de curso legal disponible en caja y depósitos bancarios en bancos de reconocida trayectoria en el país. El efectivo consiste principalmente en depósitos en cuentas bancarias cuyo disponible esta denominado en balboas.

### **2.3.2.Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar están presentadas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos o facturas menos una estimación por deterioro. Las pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

### **2.3.3.Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

### **2.3.4.Préstamos por pagar**

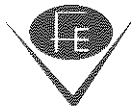
Los préstamos se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

### **2.3.5.Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 Propiedades de Inversión, consistentes en terrenos y edificios que se mantienen con el propósito de ser arrendados y obtener los ingresos por arrendamientos. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Posteriormente a su reconocimiento inicial, la empresa ha elegido el modelo de costo para medir la propiedad de inversión, tal como lo indica la norma.

La depreciación se carga al gasto de operaciones utilizando el método de línea recta con base a la vida útil de los activos, detallados de la siguiente forma:

Equipos informáticos	5 años	-	20%
Edificios y mejoras	30 años	-	3.33%



### **2.3.6. Deterioro de activos**

#### **Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)**

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de los estados financieros para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. 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.

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 términos que no se consideraran de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. La Empresa considera la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar a nivel de un activo específico.

Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de ganancias o pérdidas.

### **2.3.7. Ingresos por alquileres**

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de línea recta de acuerdo al canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento, incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato.

### **2.3.8. Costos financieros**

Los costos financieros de la Empresa incluyen gastos de intereses. Los gastos de intereses consisten en los intereses generados por los préstamos por pagar que no han sido sujetos a capitalización.



### 3. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2018	2017
Cuentas por cobrar		
Fundación Baldrige	762	762
Fundación Gran Amazonas	90	
Jardines de la Mitra, S.A.	4,257	
	<u>5,109</u>	<u>762</u>
Cuentas por pagar		
Constructora Sudameris, S.A.	930	930
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.	618,593	100,702
Brisas del Oeste, S.A.	117,034	117,034
Jardines de la Mitra, S.A.		259
Jardines de San Francisco, S.A.	395,367	395,367
Juan Pablo Santos	2,464	2,121
	<u>1,134,388</u>	<u>616,413</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas se originan debido a que las empresas relacionadas realizan pagos a compromisos adquiridos durante el año. Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, no devengan intereses, sobre ellas no existe ningún tipo de garantía específica.

### 4. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos bancarios se detallan a continuación:

	2018	2017
Efectivo		
Efectivo en caja y fondos de cambio	417	39
Cuentas corrientes		
Unibank, S.A.	851,804	592,577
Banco General	14,963	95,838
Cuentas de ahorros		
Unibank, S.A.	318,151	307,415
Plazo fijo		
Unibank, S.A.	1,000,000	1,000,000
	<u>2,185,335</u>	<u>1,995,869</u>

Depósito a plazo fijo N°110700000896 por la cantidad de B/.1,000,000, que devenga una tasa de interés anual del 4%, constituido como prenda mercantil el 21 de junio de 2016 a favor de Unibank, S.A, con el fin de garantizar el cumplimiento del préstamo por el mismo monto de B/.1,000,000 otorgado por el banco.



## 5. Activo fijo, neto

	Equipo informático
Costo al 01 de enero 2017	6,339
Adiciones	1,801
<b>Costo al 31 de diciembre 2017</b>	<b>8,140</b>
Adiciones	
<b>Costo al 31 de diciembre 2018</b>	<b>8,140</b>
Depreciación acumulada al 01 de enero 2017	2,460
Adiciones	1,433
<b>Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2017</b>	<b>3,893</b>
Adiciones	1,628
<b>Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2018</b>	<b>5,521</b>
<b>Valor neto, al 31 diciembre 2017</b>	<b>4,247</b>
<b>Valor neto, al 31 diciembre 2018</b>	<b>2,619</b>

## 6. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Terreno	Edificios y mejoras	Total
Costo al 01 de enero 2017	16,800,000	4,500,000	21,300,000
Adiciones		542,000	542,000
<b>Costo al 31 de diciembre 2017</b>	<b>16,800,000</b>	<b>5,042,000</b>	<b>21,842,000</b>
Adiciones			-
<b>Costo al 31 de diciembre 2018</b>	<b>16,800,000</b>	<b>5,042,000</b>	<b>21,842,000</b>
Depreciación acumulada al 01 de enero 2017		300,000	300,000
Adiciones		150,000	150,000
<b>Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2017</b>	<b>-</b>	<b>450,000</b>	<b>450,000</b>
Adiciones		168,067	168,067
<b>Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2018</b>	<b>-</b>	<b>618,067</b>	<b>618,067</b>
<b>Valor neto, al 31 diciembre 2017</b>	<b>16,800,000</b>	<b>4,592,000</b>	<b>21,392,001</b>
<b>Valor neto, al 31 diciembre 2018</b>	<b>16,800,000</b>	<b>4,423,933</b>	<b>21,223,934</b>

La Empresa clasifica las fincas de su propiedad, consistentes en terrenos y edificios, como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Tal como lo permite la norma, la Empresa adoptó el método de costo para contabilizar las propiedades de inversión.



El terreno está constituido por cuatro (4) fincas, de las cuales dos (2) fincas han sido dadas en garantía sobre un préstamo comercial, primera hipoteca y anticresis con el banco Unibank, S.A., por la suma de B/.8,000,000, contrato que fue pactado y modificado mediante escritura firmada el 15 de mayo de 2015. (Ver detalle en la nota N°8)

Las fincas entregadas en garantía son N° 47960 y N°47980 y sobre las cuales se construyó el Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. ( antes Centro Comercial Soho Balboa Plaza), ubicado en la Avenida Balboa, corregimiento de Bella Vista, de la ciudad de Panamá, con espacios comerciales que se encuentran arrendados. En general los arrendamientos contienen un período inicial no cancelable de entre 3 a 5 años con un porcentaje incremental del 5% anual.

<u>Item</u>	<u>Finca</u>	<u>Valor \$</u>
1	47960	6,522,000.00
2	47970	2,372,000.00
3	47980	6,176,000.00
4	47990	1,730,000.00
		<u>16,800,000.00</u>

#### **Contrato de promesa de compraventa a largo plazo - Fideicomiso**

Mediante la escritura pública No. 10,755 del 8 de junio de 2011, inscrita en el Registro Público de Panamá el 31 de agosto de 2011, Gesmar Panamá, S.A. (Promitente vendedor) y la sociedad Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) celebran un contrato de promesa de compraventa a largo plazo sobre estas fincas.

Para garantizar el objeto de este contrato de promesa de compraventa, en esta misma escritura pública, se constituyó un fideicomiso irrevocable de administración y custodia, el cual se denomina "Soho Balboa Plaza" ("el Fideicomiso"), donde Gesmar Panamá, S.A., ("el Fideicomitente"), Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A., ("el Fiduciario") y Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), ("el Beneficiario principal").

La obligación es pagadera en un término de 20 años, pagables en sesenta (60) pagos cuatrimestrales y el saldo final al momento de la compraventa definitiva.

(Ver detalle en la nota N°9 "cuentas por pagar propiedades de inversión")



## 7. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	2018	2017
<b>Unibank, S.A.</b>		
Contrato de línea de crédito interina de construcción según escritura N°21,565 del 09 de diciembre 2011 convertida en préstamo comercial, garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis constituida sobre las fincas N° 47960 y N°47980, modificado en escritura N°3,126 del 15 de mayo de 2015. Con fecha de vigencia de 90 meses, renovables a opción del banco hasta por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años cada uno a partir de la conversión del crédito a largo plazo.		
Tasa de interés del 6.2500%	6,143,098	6,437,523
<b>Unibank, S.A.</b>		
Préstamo con tasa de interés anual del 4.7500% Garantizado con el depósito plazo fijo.. Vence a la presentación del pagaré firmado el 21 de junio de 2016	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
Sub-total	7,143,098	7,437,523
Menos vencimiento a corto plazo	<u>1,349,289</u>	<u>1,327,856</u>
Vencimiento a largo plazo	<u>5,793,809</u>	<u>6,109,667</u>

## 8. Cuentas por pagar – propiedades de inversión

Mediante la escritura pública No. 10,755 del 8 de junio de 2011, inscrita en el Registro Público de Panamá el 31 de agosto de 2011, Gesmar Panamá, S.A. (Promitente vendedor) y la sociedad Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) celebran un contrato de promesa de compraventa a largo plazo, sobre las fincas de propiedad de Gesmar Panamá, S.A. identificadas con los Nos. 47970, 47960, 47980 y 47990 por un total de B/.16,800,000.



La totalidad de las cuatro (4) fincas, así como todas las mejoras que existan sobre ellas, cuya compraventa definitiva se suscribirá a más tardar dentro de veinte (20) años calendarios. El precio convenido será pagaderos de la siguiente forma:

1. La suma de US\$6,000,000 en sesenta (60) pagos cuatrimestrales de US\$100,000 durante el período de los veinte (20) años y,
2. La suma de US\$10,800,000 pagadera al momento de la compraventa definitiva de las mencionadas fincas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pagos acumulados referentes al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, eran por la suma acumulada de US\$2,236,818 y US\$1,959,187, respectivamente.

#### **Fideicomiso de administración y custodia:**

Para garantizar el objeto de este contrato de promesa de compraventa, en esta misma escritura pública, se constituyó un fideicomiso irrevocable de administración y custodia, el cual se denomina "Soho Balboa Plaza" ("el Fideicomiso"), donde Gesmar Panamá, S.A., ("el Fideicomitente"), Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A., ("el Fiduciario") y Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), ("el Beneficiario principal").

El patrimonio de "el Fideicomiso" constituye un patrimonio separado de los patrimonios de Gesmar Panamá, S.A., de Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A. y de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), y el mismo estará compuesto por:

1. El aporte inicial de las cuatro (4) fincas por parte de Gesmar Panamá, S.A. (Fideicomitente).
2. Las mejoras que se incorporen por Centro Comercial Soho Balboa, S.A. (Beneficiario principal), y
3. Los recursos y demás activos que reciba o se traspasen a favor del fideicomiso.

Entre las obligaciones y facultades de "el Fiduciario" están:

1. Recibir en propiedad, administrar y disponer de los bienes transferidos a favor de "el Fideicomiso", de conformidad con lo indicado tanto en el contrato de fideicomiso, como en el contrato de promesa de compraventa a largo plazo.
2. Transferir al "el Beneficiario principal" o a "el Fideicomitente" las propiedades de las fincas, en función de lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa a largo plazo.
3. "el Fiduciario" quedará investido del título de propiedad sobre la totalidad de los bienes y derechos que transfiera "el Fideicomitente", así como de las mejoras que reciba a consecuencia de las obras que realizará "el Beneficiario principal".

El Fideicomiso es irrevocable y tendrá una vigencia indefinida. No obstante, el mismo terminará en caso que se cumpla cualquiera de las siguientes causas:

1. Cumplimiento de su objeto de acuerdo a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa a largo plazo.
2. Por mutuo acuerdo entre "el Beneficiario principal" y "el Fiduciario".
3. Por las causas comunes establecidas por la Ley.





## 9. Cuentas por cobrar-clientes

Las cuentas por cobrar de clientes presentadas según su antigüedad se resumen a continuación:

	2018	2017
31-60 días	47,659	
61-90 días	17,261	
más de 90 días	19,962	78,462
Total	<u>84,882</u>	<u>78,462</u>

La empresa considera que un crédito está deteriorado cuando existe evidencia del deterioro como consecuencia de eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial. Los saldos vencidos generan un interés mensual del 2%.

## 10. Depósitos en garantía y otros activos

Los depósitos en garantía se resume a continuación:

	2018	2017
Depósito en garantía en EDEMET	7,474	7,474
Depósito por ejecución judicial de locales	<u>44,078</u>	<u>7,216</u>
	<u>51,552</u>	<u>14,690</u>

## 11. Depósitos recibidos de clientes

Depósitos recibidos de clientes por concepto de los locales que han sido arrendados.

## 12. Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros corresponden a los intereses generados sobre el depósito a plazo fijo con una tasa del 4.00% de interés.

Los gastos de intereses corresponden al préstamo comercial garantizado con primera hipoteca y anticresis, con tasa de interés de 6.2500% anual.

## 13. Otros Ingresos

Otros ingresos corresponde a ingresos recibidos por indemnización, recargos por morosidad y derechos por el uso de las mejoras, relacionados con los locales arrendados.



#### **14. Eventos subsecuentes**

La empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar entre la fecha del estado de situación financiera y la fecha en que los estados financieros fueron emitidos y determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

#### **15. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 07 de octubre de 2019.

