

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estados Financieros Interinos

30 de septiembre de 2019

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

	<u>PÁGINA</u>
Informe de Revisión del Contador	1
Balance de Situación	2
Estado de Ganancias y Pérdidas	3
Estado de Patrimonio de los Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 11

A la Junta Directiva de
Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

Informe de Revisión del Contador

Hemos revisado los balances de situación que se acompañan de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, y de los estados conexos de ganancias y pérdidas, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y el año terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con normas profesionales de revisión de estados financieros. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

Una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión y de análisis a los estados financieros e indagaciones al personal responsable de la información financiera. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto.

Basados en nuestra revisión de los estados financieros, no tenemos conocimiento de ajustes significativos que debieran ser efectuados a los mismos, para que estén de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera



Osvaldo Zamorano
C.P.A. No. 1897

Panamá, 23 de enero de 2020

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Balance de Situación

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(véase informe de revisión del contador)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo (nota 5)	US \$ 1,600,676	2,185,335
Cuentas por cobrar - clientes	88,107	81,382
Impuestos anticipados	13,021	14,079
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	3,977	1,252
Total del activo corriente	1,705,782	2,282,048
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)	16,800,000	16,800,000
Edificio, equipo y mejoras (notas 3, 4 y 7)	5,050,140	5,050,140
Menos - depreciación y amortización acumulada	751,864	623,588
Edificio, equipo y mejoras, neto	4,298,277	4,426,553
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas (nota 6)	437,989	86,288
Depósitos en garantía y otros activos	48,349	51,552
	US \$ 23,290,397	23,646,441
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Pasivo corriente		
Préstamo bancario por pagar (nota 5)	US \$ 1,000,000	1,000,000
Porción corriente de préstamo a largo plazo (notas 3 y 4)	235,124	349,289
Cuentas por pagar proveedores	78,630	42,937
Otros pasivos y gastos acumulados	84,622	93,884
Total del pasivo corriente	1,398,375	1,486,110
Préstamo por pagar a largo plazo (notas 3 y 4)	5,672,851	5,793,809
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)	14,363,182	14,563,182
Depósitos recibidos de clientes	469,681	471,109
Cuentas por pagar, compañía relacionada (nota 6)	1,111,924	1,134,388
	23,016,014	23,448,599
Obligaciones y contingencias		
Patrimonio de los accionistas:		
Acciones comunes	-	-
Superávit acumulado	274,384	197,842
Total del patrimonio de los accionistas	274,384	197,842
	US \$ 23,290,397	23,646,441

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de Ganancias y Pérdidas

(véase informe de revisión del contador)

	Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre <u>2019</u>	Año terminado el 31 de diciembre <u>2018</u>
Ingresos por alquiler	US\$ 1,302,518	2,148,133
Otros ingresos	20,015	171,813
	1,322,533	2,319,946
Gastos de operación, generales y administrativos		
Gastos de planilla empleados	45,855	85,881
Impuestos	13,565	9,723
Seguros	22,511	10,300
Gastos de mantenimiento	253,192	699,069
Gastos de mercadeo	28,965	18,908
Telefonía	29,976	14,340
Gastos de transporte	15,074	217
Gastos legales	8,791	15,072
Gastos de suministros	38,186	68,503
Gastos material de oficina	374	136
Asociaciones empresariales	1,000	4,333
Servicios profesionales	311,956	550,310
Costos técnicos	-	8,566
Indemnizaciones siniestros	-	3,500
Capacitación y seminarios	3,787	-
Cuentas incobrables	11,604	-
Gastos varios	6,789	20,416
	791,625	1,509,274
Intereses y cargos bancarios	300,577	515,089
Gasto de depreciación y amortización	128,276	169,695
	1,220,478	2,194,057
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	102,055	125,889
Provisión impuesto sobre la renta	25,514	31,472
Utilidad neta del año	US\$ 76,541	94,417

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de Patrimonio de los Accionistas

Para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y
el año el 31 de diciembre de 2018
(véase informe de revisión del contador)

		Acciones Comunes	Superávit Acumulado	Total de Patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	-	98,891	98,891
Ajuste de años anteriores		-	4,534	4,534
Resultados del año 2018		-	94,417	94,417
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	197,842	197,842
Ajuste de años anteriores		-	-	-
Resultados del período 2019		-	76,541	76,541
Saldo al 30 de septiembre de 2019	US\$	-	274,384	274,384

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y
el año el 31 de diciembre de 2018
(véase informe de revisión del contador)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Ganancia neta	US\$ 76,541	94,417
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	128,276	169,695
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar - clientes	(6,725)	(2,919)
Disminución en impuestos anticipados	1,058	30,599
Aumento (disminución) en otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	(2,725)	750
Disminución (aumento) en depósitos en garantía y otros activos	3,203	(36,861)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores	35,693	(27,598)
(Disminución) aumento en otros pasivos y gastos acumulados	(9,262)	50,120
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>226,059</u>	<u>278,202</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Ajuste de años anteriores	-	4,534
Pagos a contrato de promesa de compraventa a largo plazo	(200,000)	(277,631)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(200,000)</u>	<u>(273,097)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Amortización de capital de préstamo por pagar a largo plazo	(235,123)	(294,425)
Disminución en depósitos recibidos de clientes	(1,428)	(34,841)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	(22,464)	517,975
Aumento en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(351,701)	(4,347)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>(610,717)</u>	<u>184,362</u>
Aumento neto en el efectivo	(584,658)	189,467
Efectivo al inicio del año	<u>2,185,335</u>	<u>1,995,869</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>1,600,676</u></u>	<u><u>2,185,335</u></u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(véase informe de revisión del contador)

(1) Operación y constitución

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, en mayo de 2011, principalmente para dedicarse a la promoción y administración inmobiliaria. Actualmente, administra el centro comercial Balboa Boutiques - Panama Strip Mall.

(2) Resumen de 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:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la (IASB).

Base de preparación

Los estados financieros son preparados con base al costo histórico.

Los estados financieros están expresados en dólar (US\$) la unidad monetaria de los Estados Unidos de América, la cual está a la par y es de libre cambio con el Balboa (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar el dólar de los Estados Unidos es de curso legal.

Provisiones

Cuando producto de un evento posterior, la administración adquiere una obligación legal o contractual, por la cual requiera probablemente realizar un desembolso económico, para cancelar la obligación, la Compañía reconoce una provisión en el balance. Sin embargo, el monto de la provisión puede diferir del monto final de la transacción.

Uso de estimaciones

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, en la preparación de los estados financieros, se requiere que la administración realice estimaciones. Estas estimaciones pueden afectar los montos presentados y las revelaciones en las notas, sobre los activos y pasivos y los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los ingresos y gastos del año. Los resultados reales podrían ser diferentes a las estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la depreciación y amortización de los activos fijos.

reconocimiento de ingresos

El ingreso por arrendamiento es reconocido cuando es prestado y facturado al cliente. Los otros ingresos, normalmente menores, son reconocidos cuando se reciben.

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(véase informe de revisión del contador)

(3) Contrato de promesa de compraventa a largo plazo

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. Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) declara que sobre dos (2), de las cuatro (4) fincas mencionadas, está desarrollando la construcción de un centro comercial.

Para garantizar el objeto del contrato de promesa de compraventa a largo plazo, en esta misma escritura pública No. 10,755 del 8 de junio de 2011, 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”), constituyen un fideicomiso irrevocable de administración y custodia, el cual se denomina Fideicomiso de administración y custodia “Soho Balboa Plaza” (“el Fideicomiso”).

Contrato de promesa de compraventa a largo plazo:

Gesmar Panamá, S.A. (“Promitente vendedor”) promete vender a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (“Promitente comprador”) 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 que se obliga a pagar a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) por la totalidad de las fincas es de US\$16,800,000 pagaderos así:

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.

En el caso de que por razón imputable al “Promitente comprador” éste incumpla su obligación de contratar la compraventa definitiva de la totalidad de las fincas, en los términos y plazos estipulados en el contrato de promesa de compraventa a largo plazo, dará el derecho a el “Promitente Vendedor” y a “el Fiduciario” requerir el fiel cumplimiento del mismo o dar por finiquitado “el Fideicomiso” entregando la propiedad de las fincas y de las mejoras construídas sobre las mismas, a el “Promitente vendedor” o “el Fideicomitente”.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, los pagos acumulados referentes al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, eran por la suma acumulada de US\$2,436,818 y US\$2,236,818, respectivamente.

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(véase informe de revisión del contador)

Fideicomiso de administración y custodia:

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 transfiere “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.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los costos acumulados de las mejoras en ambas fechas ascienden a la suma de US\$5,042,000.

(4) Préstamo por pagar a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, el préstamo por pagar a largo plazo se detalla como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uni Bank Trust, Inc.	US\$	5,907,975	6,143,098
Menos – Porción corriente		<u>(235,124)</u>	<u>(349,289)</u>
Porción a largo plazo	US\$	<u>5,672,851</u>	<u>5,793,809</u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(véase informe de revisión del contador)

Mediante la escritura pública No. 21,565 del 9 de diciembre de 2011, inscrita en el Registro Público de Panamá el 21 de diciembre de 2011, Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (la Deudora) celebra con Uni Bank Trust, Inc. (el Banco), un Contrato de Línea de Crédito Interina de Construcción convertible en Préstamo Comercial, garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis sobre las Fincas No. 47960 y 47980, propiedad en fiducia de Fideicomiso de administración y custodia “Soho Balboa Plaza” (el Garante Hipotecario), modificado mediante las escrituras públicas No. 16,539 del 14 de agosto de 2013 y No. 3,126 del 15 de mayo de 2015, inscritas en el Registro Público de Panamá el 28 de agosto de 2013 y el 19 de mayo de 2015, respectivamente:

- Por la suma de US\$8,000,000 para capital de trabajo y línea de crédito para la construcción.
- La tasa de interés es LIBOR a seis (6) meses más 3.0% anual. Con un mínimo de 5.75% anual más 1% de FECL.
- El plazo es a noventa (90) meses.
- Durante el período de los primeros treinta (30) meses pagando sólo los intereses causados sobre el saldo adeudado.
- Pasado el período de los primeros treinta (30) meses, dentro del período de cinco (5) años, pagará la suma de US\$8,000,000 mediante cincuenta y nueve (59) abonos mensuales consecutivos a capital, intereses y FECL no menores de US\$63,179.40 y un abono final por el saldo insoluto según los libros y registros de el Banco.
- El Garante Hipotecario en su condición de fiduciario, constituye primera hipoteca y anticresis a favor del Banco por la suma de US\$8,000,000 sobre las fincas Nos. 47980 y 47960 de su propiedad en fiducia.

(5) Efectivo y préstamo bancario por pagar

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, los saldos del efectivo se detallan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja y fondos de cambio	US\$ 399	417
Saldos cuentas corrientes bancarias	273,700	866,767
Saldo en cuenta de ahorro bancaria	326,577	318,151
Depósito a plazo fijo - UniBank	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	US\$ <u>1,600,676</u>	<u>2,185,335</u>

El depósito a plazo fijo - Unibank por la suma de US\$1,000,000 garantiza el préstamo otorgado por Unibank a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) por el mismo monto de US\$1,000,000 de dicho depósito. Dicho préstamo devenga intereses de 1.0% sobre la tasa de interés devengada por la cuenta de depósito que garantiza la obligación y vence a la presentación del pagaré respectivo, por parte del Unibank.

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(véase informe de revisión del contador)

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los saldos con partes relacionadas, se resumen así:-

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:			
Fundación Baldrige	US\$	762	762
Construcciones Hispanoamericanas		342,655	
Fundación Gran Amazonas		90	90
Gesmar Panamá, S.A.		300	
Juan Pablo Santos		1,878	
Anticipo VBGI - Optimum		81,179	
Jardines de la Mitra, S.A.		<u>11,125</u>	<u>4,257</u>
	US\$	<u>437,989</u>	<u>5,109</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas:			
Constructora Sudameris, S.A.	US\$	930	930
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		598,593	618,593
Brisas del Oeste, S.A.		117,034	117,034
Jardines de San Francisco, S.A.		395,367	395,367
Juan Pablo Santos		<u> </u>	<u>2,464</u>
	US\$	<u>1,111,924</u>	<u>1,134,388</u>

(7) Edificio, equipo y mejoras

El edificio, equipo y mejoras al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se detalla a continuación:

		<u>2019</u>		
		<u>Saldo al</u>	<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
		<u>inicio del año</u>	<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
<u>Costo</u>				
Edificio y mejoras	US\$	5,042,000		5,042,000
Equipos informáticos		<u>8,140</u>		<u>8,140</u>
		<u>5,050,140</u>		<u>5,050,140</u>
		<u>Saldo al</u>	<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
		<u>inicio del año</u>	<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
<u>Depreciación y amortización</u>				
<u>acumulada</u>				
Edificio y mejoras		618,067	127,613	745,680
Equipos informáticos		<u>5,521</u>	<u>663</u>	<u>6,184</u>
		<u>623,588</u>	<u>128,276</u>	<u>751,864</u>
Valor neto	US\$	<u>4,426,553</u>	<u>(128,276)</u>	<u>4,298,277</u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(véase informe de revisión del contador)

	<u>2018</u>			
	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
<u>Costo</u>	<u>inicio del año</u>		<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
Edificio y mejoras	US\$ 5,042,000			5,042,000
Equipos informáticos	8,140			8,140
	<u>5,050,140</u>			<u>5,050,140</u>
	<u>Saldo al</u>	<u>Provisión</u>	<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>inicio del año</u>		<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
<u>Depreciación y amortización</u>				
<u>acumulada</u>				
Edificio y mejoras	450,000	168,067		618,067
Equipos informáticos	3,893	1,628		5,521
	<u>453,893</u>	<u>169,695</u>		<u>623,588</u>
Valor neto	US\$ <u>4,596,248</u>	<u>169,695</u>		<u>4,426,553</u>

(8) Impuesto sobre la renta

Al 30 de septiembre de 2019, las declaraciones de rentas de la Compañía, para los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos.