

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Año terminado al 31 de diciembre de 2020

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A

VALORES REGISTRADOS: Bonos Corporativos

REGISTRO: Resolución SMV-No.348-20 de 3 de agosto de 2020

FECHA DE RESOLUCIÓN: 3 de agosto de 2020

MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN: US\$9,000,000.00

NÚMERO DE TELÉFONO: 395-3485

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Avenida Balboa, y Calle Anastasio Ruiz / CCBB

DIRECCIÓN DE CORREO: joseignacio@novacasapanama.com

Presentamos este informe cumpliendo con el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre del 2000 de la SMV. (Modificado por el Acuerdo 8-2004 de 20 de diciembre de 2004; Modificado por el Acuerdo 2-2007 de 05 de marzo de 2007; Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017 y Modificado por el Acuerdo 2-2018 de 09 de mayo de 2018). La información financiera está presentada de conformidad con lo establecido en los Acuerdos No. 2-2000 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-2000 del 22 de mayo del 2000. Este documento ha sido preparado con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

I.- INFORMACIÓN DEL EMISOR

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante Escritura Pública No. 9938 de 27 de mayo de 2011, debidamente inscrita en la Notaría Primera del Circuito de Panamá a la Ficha 736956 y Documento 1980565, de la Sección Mercantil del Registro Público, domiciliada en la Ciudad de Panamá, República de Panamá y de duración perpetua. Es una empresa 100% subsidiaria de Gesmar Panamá, S.A. (Promotora Novacasa).

Desde España, iniciaron a través del Grupo Inmobiliario Gesmar, con más de 35 años de trayectoria, dedicados al desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto comerciales como residenciales en ciudades tales como España, Aragón, Madrid, Andalucía y Cataluña.

En Panamá, cuentan con más de 9 años de operaciones, en donde se han establecido como el Grupo Promotora Novacasa, sociedad que ha sido constituida, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que conforman un grupo privado dedicado a la construcción, desarrollo y promoción de proyectos comerciales y residenciales, mismos que han sido financiados principalmente a través de préstamos bancarios y aportes de los accionistas, tales como Jardines de San Francisco, Jardines del Oeste, Brisas de Altos de San Francisco, Jardines de La Mitra y Jardines del Este.

Actualmente, administra el Centro Comercial Balboa Boutiques y Panama Strip Mall.

Balboa Boutiques, es un complejo comercial ocupado por diversas opciones de restaurantes, tiendas de conveniencia, venta de ropa y complementos, spas y servicios.

El Emisor cuenta con calificación de riesgos con grado de inversión local desde el 28 de mayo de 2020.

B.- CAPITAL ACCIONARIO

El Emisor cuenta con un capital social autorizado, según su pacto social, de hasta trescientas (300) acciones comunes sin valor nominal. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. En la Junta de Accionistas cada acción tiene derecho a un (1) voto y las decisiones serán adoptadas con el consentimiento de, por lo menos, la mayoría de las acciones representadas en la respectiva reunión.

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor no ha emitido acciones y por ende no han sido pagadas.

Desde su constitución hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. El Emisor no ha declarado dividendos para ningún valor emitido en el pasado.

C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR

D.- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El Emisor se dedica principalmente a la promoción y administración inmobiliaria, particularmente al alquiler de locales comerciales en el complejo comercial que lleva su mismo nombre y que está ocupado por diversos comercios, entre ellos restaurantes, tiendas de conveniencia, de venta de ropa y complementos, spas y servicios varios. Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. cuenta con oficinas en el Edificio Local, planta baja, ubicado en la intersección de Avenida Balboa y Calle Anastasio Ruiz, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Centro Comercial Balboa Boutiques es un centro comercial construido mediante un edificio de tres (3) niveles de uso comercial, con numerosos locales para arrendar a terceros. Cuenta con una superficie total de 5,606.48 mts², ubicado en la intersección de Avenida Balboa y Calle Anastasio Ruiz.

E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El Emisor es una empresa 100% subsidiaria de Gesmar Panamá, S.A. (Promotora Novacasa), grupo privado dedicado a la construcción, desarrollo y promoción de proyectos comerciales y residenciales. Promotora Novacasa, tiene más de cuarenta (40) años de experiencia en los cuales ha podido ser una elección, para más 4,000 familias que han adquirido sus proyectos.

A continuación, se presenta un organigrama del grupo al que pertenece el Emisor y la posición del mismo, dentro del mencionado grupo. Es importante mencionar, que todas las empresas directamente relacionadas con Gesmar Panamá, S.A., son 100% subsidiarias de la misma. En ese orden, Jardines San Francisco, S.A., cuenta con dos empresas subsidiarias, las cuales corresponden el 100% a ésta. Todas las subsidiarias, incluyendo al Emisor, son sociedades constituidas de conformidad con las leyes panameñas con domicilio en la en la Ciudad de Panamá.



El siguiente organigrama, corresponde directamente a la estructura del Emisor, al 31 de diciembre de 2020:

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.



F.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los activos principales del Grupo del Emisor son los terrenos, el edificio y las mejoras que componen el Centro Comercial Balboa Boutiques, adquiridos mediante un contrato promesa de compraventa a largo plazo firmado con Gesmar Panamá, S.A., en donde el Emisor es el beneficiario principal de dichos activos, mediante la constitución de un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Custodia que garantiza dicho contrato de compraventa.

El valor razonable de mercado está basado en avalúos realizados por empresas evaluadoras de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como en los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos.

El Valor de Mercado de estas propiedades fue establecido en US\$37,500,000.00 (treinta y siete millones quinientos mil dólares) y un valor de Venta Rápida de US\$32,815,000.00 (treinta y dos millones ochocientos quince mil dólares).

No existen temas ambientales que puedan afectar la utilización de los activos principales del Emisor.

G.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS

A la fecha, el Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

H.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

La Covid-19 ha modificado los hábitos de consumo de miles de personas; ahora debido a las restricciones de movilidad por la cuarentena más consumidores están recurriendo a las compras en línea.

Si bien la cuarentena, para frenar la propagación de la Covid-19, ha sido positiva para los comercios minoristas electrónicos a nivel mundial, la tendencia es aún más relevante en Latinoamérica donde las ventas online están despegando. “La tasa de crecimiento de las compras en línea en países emergentes [con poco arraigo a este tipo de transacciones] está entre un 15% a 20%, en tanto, en los países más maduros el crecimiento es de entre un 8% a 10%”, dijo la directora de Administración de Categorías para Latinoamérica de la empresa de medición de mercado Nielsen.

En Panamá por lo general, los consumidores prefieren hacer sus compras en tiendas físicas, no obstante, este escenario puede ser aprovechado por los comerciantes para expandir su mercado. De hecho, según una medición de mercado, un 67% de las empresas van a invertir más en canales virtuales y aplicaciones para sus consumidores.

El gran reto será “desarrollar una estrategia consistente para satisfacer las necesidades de los compradores y poder dar atractivos adicionales que permitan competir con el comercio electrónico.

Los centros comerciales se han mantenido con sus operaciones detenidas desde el pasado mes de marzo hasta principios de este año, lo que ha generado un cierre de 90% de los comercios y la suspensión laboral de más de 50 mil trabajadores.

Ahora con la reapertura de las distintas actividades económicas se está empezando a resolver esta situación, pero mientras no se generen ingresos y el dinero no circule será muy difícil reactivar la economía y por ende la actividad de los centros comerciales.

II.- ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Los activos corrientes de la Cía. se situaron en B/. 1.52 millones, compuestos en su mayoría por efectivo (95.00%). La compañía ha mantenido un nivel de liquidez adecuado para cubrir sus obligaciones con vencimiento a corto plazo a partir de diciembre 2016.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El Patrimonio de la Cía. ha tenido una evolución negativa a partir de marzo de este año debido al cierre de la actividad económica decretado por el Gobierno de la nación con motivo de la pandemia provocada por la Covid-19. Se espera que con el levantamiento de las restricciones de operación de los distintos sectores económicos poco a poco se pueda ir reestableciendo la normalidad del centro comercial Balboa Boutiques fuente de ingresos de la sociedad.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Como se ha resaltado en el apartado anterior la cuenta de explotación de la Cía. a 31 de diciembre da un resultado negativo debido al cierre de la actividad económica que desarrolla por parte del Gobierno desde marzo de este año. Se espera que esta situación se empiece a recuperar a partir del próximo ejercicio económico si la evolución de la pandemia es la esperada.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Se espera que la situación económica general no mejores hasta mediados del año que viene cuando esperamos volver a recuperar poco a poco los niveles de actividad del centro comercial.

III.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

1. Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Informe de Actualización Anual – Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. diciembre 2020

JAVIER ISAAC ROVI SANCHEZ-DirectoryPresidente

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 20 de octubre de 1967
Domicilio Comercial: Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 16, Oficina D
Teléfono: 223-3715
Email: jrovi@jafernandezyassociados.com
Apartado Postal: 0834-01076, Panamá, República de Panamá
Fax: 269-8609

Áreas de Práctica (1996): Derecho Procesal-Litigios, Derecho Civil y Derecho Comercial. Procesos Concursales de Insolvencia (Reorganización y Liquidación).

Postulante al Doctorado en Derecho en la Universidad Santa María La Antigua de Panamá; Universidad Santa María La Antigua (Maestría en Derecho Comercial 2006), Universidad de Panamá, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas (Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas); E.S.L. Saint Joseph University, Pa., USA, 1987; Colegio Javier, Panamá (Bachiller en Ciencias, Letras y Filosofía (1985)

Socio de la Firma J.A. Fernández y Asociados desde el año 2009 hasta la fecha; Director de Asesoría Legal del Ministerio de Vivienda (2007-2009), Litigante /Asesor legal Corporativo (1996-2007), Asistente de Magistrado en el Primer Tribunal Superior de Justicia del Distrito Judicial de Panamá. 2 de Mayo de 1995 al 18 de Mayo de 1996. Asistente de Magistrado en el Primer Tribunal Superior de Justicia del Distrito Judicial de Panamá 20 de Octubre de 1994 al 10 de Febrero de 1995. Abogado en ejercicio. Miranda & Asociados, Mayo de 1993 a Septiembre de 1994. Juzgado Tercero del Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá. 4 de Mayo de 1992 al 29 de Enero de 1993. Coordinador de Corregidores en la Alcaldía Municipal del Distrito de Panamá. Junio de 1991 a Octubre de 1991. Secretario Judicial interino de la Alcaldía Municipal del Distrito de Panamá. Junio de 1990 a Mayo de 1991.

ADREADNA JISSEL GONZALEX GUARDIA - Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 7 de febrero de 1972
Domicilio Comercial: Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 16, Oficina D
Teléfono: 223-3715
Email: jdeolivares@jafernandezyassociados.com
Apartado Postal: 0834-01076, Panamá, República de Panamá
Fax: 269-8609

Experiencia de más de quince años laborando en el área de derecho, como Secretaria Legal en varias firmas. Actualmente labora como Secretaria Legal, Departamento Judicial, en la Firma J.A. Fernández y Asociados.

TAMARA DE FREITAS - Director y Secretario

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 4 de enero de 1972
Domicilio Comercial: Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 16, Oficina D
Teléfono: 223-3715
Email: tdefreitas@jafernandezyassociados.com
Apartado Postal: 0834-01076, Panamá, República de Panamá
Fax: 269-8609

Licenciada en Administración Secretarial y de Oficinas, veintisiete años laborando como Asistente Legal y Administrativa en la Firma J.A. Fernández y Asociados.

JUAN PABLO SANTOS SANTIAGO – Presidente Ejecutivo CEO/Apoderado

Nacionalidad: Español
Fecha de Nacimiento: 22 de diciembre de 1950
Domicilio Comercial: Calle Juan De La Guardia, Edif. Local, Planta Baja
Teléfono: 394-4336
Email: juanpablosantosr@novacasapanama.com

De origen español, es graduado de Arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid en 1975 y obtiene además el título de Gerente de Sociedades Cooperativas de Viviendas otorgado por el Ministerio de Trabajo de España en 1978. En 1980 obtiene el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria otorgado por el Ministerio de Obras Públicas de España. Cursa el Programa de Dirección General de la Escuela de Negocios IESE en 1990 y obtiene un Máster de Dirección de Empresas Inmobiliarias en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid (1992) y un Máster en Dirección Integrada de Proyectos (Project and Construction Management) en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid (2002). En la actualidad es el Administrador de Grupo Novacasa y cuenta con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto comerciales como residenciales, inicialmente en España y estableciéndose luego en Panamá.

JUAN PABLO SANTOS LUPIÁÑEZ –Director Financiero/Apoderado

Nacionalidad: Español
Fecha de Nacimiento: 14 de febrero de 1984
Domicilio Comercial: Calle Juan De La Guardia, Edif. Local, Planta Baja
Teléfono: 394-4336
Email: juanpablosantosjr@novacasapanama.com

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en el año 2009 por la Universidad Internacional de Cataluña. En el 2007 participa del seminario de Inversión en Bolsa desarrollado en el IESE en conjunto con el

CMU Pedralbes de Barcelona y en el 2008 asistió al seminario Approach to Business Management impartido por el IESE de Barcelona. Obtuvo un Máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid en el año 2010. Ha realizado dos Programas Enfocados de Sector Inmobiliario Internacional en el IESE en los años 2011 (Madrid) y 2012 (Barcelona). Ha cursado P.D.D. impartido por el IESE en Zaragoza durante el año 2019. Su experiencia profesional comenzó en Barcelona en la empresa de construcción Núñez y Navarro de Barcelona desde septiembre de 2008 hasta junio de 2009 en el departamento de tesorería. Posteriormente se incorpora a Promotora Novacasa como Director Financiero, colaborando en el desarrollo de proyectos de construcción de viviendas de interés preferencial en el área Oeste de Panamá y en la comercialización, construcción y administración del Centro Comercial Balboa Boutiques.

FERNANDO M. SANTOS LUPIÁÑEZ – Director de Marketing/Apoderado

Nacionalidad: Español
Fecha de Nacimiento: 25 de noviembre de 1988
Domicilio Comercial: Calle Juan De La Guardia, Edif. Local, Planta Baja
Teléfono: 394-4336
Email: fernando@novacasapanama.com

Graduado de Licenciado en Gestión Comercial y Mercadeo de ESIC Business & Marketing School en el 2012. Obtiene un Diplomado en Marketing Comercial en Quality Leadership University IESE Business School y se ha desempeñado como consultor Junior de Afirma (noviembre 2011 a septiembre 2012), fue Asistente de Dirección en MJH Comunicación y actualmente es Director de Mercadeo en Promotora Novacasa (Panamá), SL Real Estate (Panamá) y Optimum Homes (España). Está cursando en la actualidad un M.B.A. en la Universidad Francisco Marroquín y Tulane.

ALBERTO LUPIÁÑEZ ROMERO – Director Comercial/Apoderado

Nacionalidad: Español
Fecha de Nacimiento: 1de diciembre de 1962
Domicilio Comercial: Calle Juan De La Guardia, Edif. Local, Planta Baja
Teléfono: 394-4336
Email: alberto@novacasapanama.com

Obtiene el título de Licenciado en Economía por la Universidad Complutense de Madrid, España en 1992. Fue Delegado del grupo de empresas español en la Comunidad Autónoma de Madrid (1998-2010) y desde el 2010 se desempeña como Director Comercial del Grupo Novacasa.

2. EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no emplea a personas en posiciones no ejecutivas que hacen contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. ASESORES LEGALES

a) Asesor Legal Interno

El Emisor no cuenta con asesores legales internos, ya que subcontrata los servicios que necesita.

b) Asesores Legales Externos

Vial & Vial Abogados

Dirección Comercial: Torre Ocean Plaza, Urbanización Marbella, Esquina Ave. Aquilino De La Guardia y Calle 47, Piso 16, Oficina 1608

Apartado Postal: 0834-01076, Panamá, República de Panamá

Contacto Principal: Ricardo Vial

Correo Electrónico: ricardo.vial@gmail.com

Teléfono: 205-6518

4. AUDITORES

Auditor Externo

Francisco J España

Dirección Comercial: Obarrio, Calle 55 Abel Bravo, Edificio Damar, Apartamento 6

Correo electrónico: Fae22@hotmail.com

Teléfono: 263-2949

B.- COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta Inicial, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. No obstante, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C.- GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, en donde se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la SMV.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios.

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. El Emisor no cuenta con comités de auditoría y es la Junta Directiva en pleno quien supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos del Emisor.

D.- EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2020, el grupo contaba con 55 empleados.

E.- PROPIEDAD ACCIONARIA/ACCIONISTAS

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A., (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), es parte del Grupo Novacasa, creado por Juan Pablo Santos Santiago y su familia, de origen español.

El Emisor es subsidiaria Gesmar Panamá, S.A., único accionista y compañía controladora del Emisor, sociedad anónima debidamente inscrita bajo las leyes de la República de Panamá, en el Registro Público a Ficha 541529 y Documento 1025625 de la Sección Mercantil, con fecha 12 de octubre de 2006. El Grupo se dedica principalmente al desarrollo y construcción de proyectos urbanos e inmobiliarios y arrendamiento de locales comerciales, tanto en Panamá como en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2020, la composición accionaria de Gesmar Panamá, S.A. era la siguiente:

FORMULARIO DE PARTICIPACIÓN ACCIONARIA GESMAR PANAMA S.A.

	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
ARRENDAMIENTOS URBANOS VUPG S.L.	1,765,403	100%	1	100%

ESTRUCTURA ACCIONARIA ARRENDAMIENTOS URBANOS VUPG S.L.

	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
JUAN PABLO SANTOS SANTIAGO	63,389	100%	1	100%

IV.- ACCIONISTAS PRINCIPALES

A.- IDENTIDAD, NÚMERO DE ACCIONES Y CAMBIOS EN EL PORCENTAJE ACCIONARIO DE QUE SON PROPIETARIOS EFECTIVOS LA PERSONA O PERSONAS QUE EJERCEN CONTROL.

La sociedad controladora de la solicitante es Gesmar Panamá S.A., la cual cuenta con el 100% de las acciones comunes emitidas y en circulación.

B.- PRESENTACIÓN TABULAR DE LA COMPOSICIÓN ACCIONARIA DEL EMISOR.

FORMULARIO DE PARTICIPACIÓN ACCIONARIA GESMAR PANAMA S.A.

	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
ARRENDAMIENTOS URBANOS VUPG S.L.	1,765,403	100%	1	100%

ESTRUCTURA ACCIONARIA ARRENDAMIENTOS URBANOS VUPG S.L.

	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
JUAN PABLO SANTOS SANTIAGO	63,389	100%	1	100%

C.- PERSONA CONTROLADORA

La sociedad controladora de la solicitante es Gesmar Panamá S.A., la cual cuenta con el 100% de las acciones comunes emitidas y en circulación.

D.- CAMBIOS EN EL CONTROL ACCIONARIO

Hasta donde tiene conocimiento la Empresa, no existe arreglo que pueda, en fecha subsiguiente, resultar en un cambio de control accionario.

V.- PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A.- IDENTIFICACIÓN DE NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS

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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:			
Fundación Baldrige	US\$	774	774
Fundación Gran Amazonas		90	90
Juan Pablo Santos		-	1,920
Cta. Cte. Juan Pablo Santos Lupiañez		46,917	-
Cta. Cte. Administrador		30,769	-
Anticipo VBGI - Optimum		67,866	81,179
Gesmar Panamá, S.A.		300	300
Sudamericana Eco Tech		380	-
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		-	317,655
Kudex Company, S.A.		57,220	-
Jardines de la Mitra, S.A.		-	13,025
	US\$	<u>204,316</u>	<u>414,943</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas:			
Constructora Sudameris, S.A.	US\$	923	930
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		164,965	593,513
Brisas del Oeste, S.A.		117,034	117,034
Jardines de la Mitra, S.A.		557,269	325,000
Jardines de San Francisco, S.A.		<u>395,367</u>	<u>395,367</u>
	US\$	<u>1,235,558</u>	<u>1,431,844</u>

B.- INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Socio, Accionista, director o Dignatario del Emisor.

VI.- CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO



Panamá, 23 de febrero de 2021.

Señores
Centro Comercial Balboa Boutique, S.A.
E. S. M.

Estimados señores:

Por este medio, **UNI TRUST INC**, sociedad organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro público al Folio No. 155683134, con Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución BBP-FID-cero cero uno nueve-dos mil diecinueve (BBP-FID-0019-2019), expedida el veintiséis (26) de agosto de dos mil diecinueve (2019), actuando a título fiduciario del Fideicomiso de Administración y Custodia (UNI-FID-00013-BBSA-02-01), inscrito el 28 de septiembre de 2020, mediante Escritura Pública No. 6,505.

Certificamos que al 31 de diciembre de 2020, el fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01 mantiene en sus activos bajo administración los siguientes bienes:

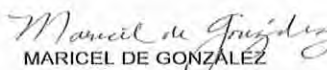
Tipo Activo	Detalle	Monto
Cuenta Ahorro	Cta Ahorro Unibank	1,028.45
Inmuebles	Finca 47980-8706	32,815,000.00
Inmuebles	Finca 47960-8706	
	Total de Activos	32,816,028.45

Los bienes inmuebles arriba detallados, garantizan la Emisión de Bonos Corporativos "Serie A", de la Emisión de Bonos cumpliendo con el porcentaje requerido de cobertura, establecido en la sección de Garantía, del Prospecto Informativo del Emisor: Centro Comercial Balboa Boutique, S.A.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o información adicional que requieran.

Atentamente,



JAZMÍN PÉREZ
Apoderada General


MARICEL DE GONZÁLEZ
Apoderada General

UNISTRUST INC. | Centro Comercial Balboa Boutique | Superintendencia de Bancos de Panamá | C.A. (507) 222 2000 | (507) 222 2100

VII.- DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización Anual estará disponible para el público inversionista a partir del 29 de marzo de 2021 en la página de internet www.balboaboutiques.com


Javier Isaac Rovi

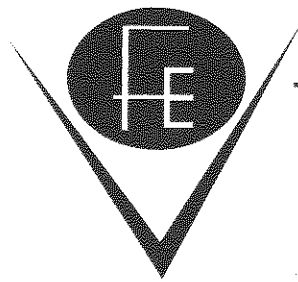
FIRMA AUTORIZADA

Informe de Actualización Anual – Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. diciembre 2020

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES S.A.

Estados financieros auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

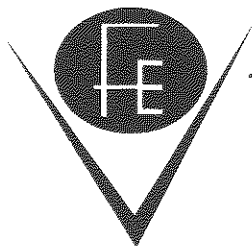
Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



Francisco J. España

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Estados Financieros

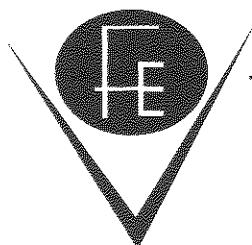


Francisco J. España

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Centro Comercial Balboa Boutiques, S. A.

Estados financieros por el año terminado el
31 de diciembre de 2020 e Informe de los
Auditores Independientes

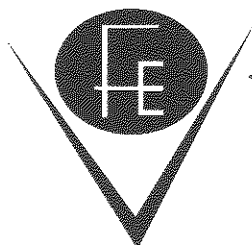


Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2020

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias y pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujo de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 19



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 2020, 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 2020, 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.

25 de marzo de 2021
Panamá, Rep. De Panamá

CPA 3685

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de situación Financiera

31 de diciembre de 2020

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	4	1,449,476	1,750,919
Cuentas por cobrar-clientes	9	51,199	62,019
Impuestos pagados por anticipados		15,298	22,296
Otras cuentas por cobrar		6,890	3,227
Total de activos corrientes		1,522,863	1,838,461
Activos no corrientes:			
Activo fijo, neto	5	657	1,736
Propiedades de inversión	6	20,883,631	21,053,782
Cuentas por cobrar-compañías relacionadas	3	204,316	414,943
Depósitos en garantía y otros activos	10	66,242	43,770
Total de activos no corrientes		21,154,846	21,514,231
Total de activos		22,677,709	23,352,692
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancario por pagar	7	-	1,000,000
Préstamo bancario por pagar-porción corriente	7	-	708,212
Bonos por pagar-porción corriente		733,500	-
Cuentas por pagar		81,659	76,791
Otros pasivos y gastos acumulados		31,269	56,988
Total de pasivos corrientes		846,428	1,841,991
Pasivos no corrientes:			
Préstamo bancario por pagar-porción largo plazo	7	-	5,122,409
Cuenta por pagar propiedades de inversión	8	13,963,182	14,263,182
Cuentas por pagar-compañías relacionadas	3	1,235,558	1,431,844
Depósitos recibidos de clientes	11	230,340	456,688
Bonos por pagar-porción largo plazo	12	6,601,500	-
Total de pasivos no corrientes		22,030,580	21,274,123
Total de pasivos		22,877,008	23,116,114
Patrimonio de los accionistas			
Superávit acumulado		(199,299)	236,578
Total del patrimonio de los accionistas		(199,299)	236,578
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		22,677,709	23,352,692

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 2020
(En balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Ingresos por alquileres		784,754	1,792,797
Otros ingresos	13, 14	<u>29,482</u>	<u>22,530</u>
Total de ingresos		<u>814,236</u>	<u>1,815,327</u>
Gastos de operación, generales y administrativos			
Gastos de operación:			
Mantenimiento y reparación		142,434	223,158
Vigilancia y seguridad		90,122	117,350
Otros impuestos		<u>2,544</u>	<u>14,436</u>
Total de gastos de operación		235,100	354,944
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		144,422	545,967
Remuneraciones y gastos laborales		88,724	71,187
Transporte		23,187	21,121
Electricidad, agua, teléfono e internet		64,756	73,382
Publicidad y promociones		9,698	41,921
Seguros		15,675	22,535
Legales		29,291	13,797
Otros gastos		<u>20,351</u>	<u>37,682</u>
Total de gastos de operación		396,104	827,592
Gastos de Intereses sobre financiamiento	7, 13	316,501	412,711
Gastos de Intereses sobre bonos	13	128,820	-
Gastos bancarios		2,553	2,986
Depreciación y amortización		<u>171,035</u>	<u>171,035</u>
Total de gastos de operación , generales y administrativos		1,250,113	1,769,268
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(435,877)	46,059
Provisión del impuesto sobre la renta		-	7,323
(Pérdida) Utilidad neta		<u>(435,877)</u>	<u>38,736</u>

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 2020
(En balboas)

	Notas	Acciones Comunes	Superávit	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016			78,514	78,514
Ajustes de años anteriores		-	475	475
Utilidad neta del año 2017		-	<u>19,902</u>	<u>19,902</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	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>
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	197,842	197,842
Ajustes de años anteriores			-	-
Utilidad neta del año 2019		-	<u>38,736</u>	<u>38,736</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019		-	236,578	236,578
Ajustes de años anteriores			-	-
Utilidad neta del año 2020		-	<u>(435,877)</u>	<u>(435,877)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020		-	<u>(199,299)</u>	<u>(199,299)</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 2020
(En balboas)

	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	(435,877)	38,736
Depreciación y amortización	171,035	171,035
Gastos de intereses	445,321	412,711
	<u>180,479</u>	<u>622,482</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar-clientes	10,820	19,363
Disminución (Aumento) en impuestos anticipados	6,998	(8,217)
Aumento en otras cuentas por cobrar	(3,663)	(1,975)
(Aumento) disminución en depósitos en garantía y otros activos	(22,472)	7,782
Disminución en adelanto a proveedores	-	81,179
Aumento en cuentas por pagar	4,868	33,854
Disminución en otros pasivos y gastos acumulados	(25,719)	(36,897)
	<u>151,311</u>	<u>717,571</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>151,311</u>	<u>717,571</u>
Intereses pagados	(445,321)	(412,711)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>(294,010)</u>	<u>304,860</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento en edificio y mejoras	-	-
Adquisición de equipos	-	-
Descarte de activo fijo	195	-
Ajustes de años anteriores	-	-
Pagos sobre obligación de adquisición de propiedades	(300,000)	(300,000)
	<u>(299,805)</u>	<u>(300,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(299,805)</u>	<u>(300,000)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos a préstamos bancarios	(6,830,621)	(312,477)
Bonos por pagar	7,335,000	-
Disminución en depósitos recibidos de clientes	(226,348)	(14,421)
(Disminución)Aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	(196,286)	297,456
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	210,627	(409,834)
	<u>292,372</u>	<u>(439,276)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>292,372</u>	<u>(439,276)</u>
Disminución neto en el efectivo	(301,443)	(434,416)
Efectivo al inicio del año	1,750,919	2,185,335
Efectivo al final del año	<u>1,449,476</u>	<u>1,750,919</u>

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



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

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

Los estados financieros son preparados con base al costo histórico.

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:



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

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.Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargadas directamente a gasto.

Equipos informáticos 5 años - 20%

2.3.3.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.

2.3.4.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.

2.3.5.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.

2.3.6.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



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

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:

Edificios y mejoras	30 años - 3.33%
---------------------	-----------------

2.3.7. Pasivos Financieros

Las obligaciones y deudas a corto y largo plazo son medidos a su costo amortizado.

2.3.8. 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.

2.3.9. 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.

2.3.10. Gastos financieros

Los gastos 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 y los intereses sobre la emisión de bonos.



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

3. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2020	2019
Cuentas por cobrar		
Construcciones Hispanoamericanas S.A.		317,655
VBGI - Optimum	67,866	81,179
Kudex Company SA	57,220	
Juan Pablo Santos Lupiáñez	46,917	1,920
Cta Cte Administrador	30,769	
Jardines de La Mitra		13,025
Fundación Baldrige	774	774
Sudamericana Eco Tech	380	
Gesmar Panamá S.A.	300	300
Fundación Gran Amazonas	90	90
	<u>204,316</u>	<u>414,943</u>
Cuentas por pagar		
Constructora Sudameris, S.A.	923	930
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.	164,965	593,513
Brisas del Oeste, S.A.	117,034	117,034
Jardines de la Mitra, S.A.	557,269	325,000
Jardines de San Francisco, S.A.	395,367	395,367
	<u>1,235,558</u>	<u>1,431,844</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.



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

4. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos bancarios se detallan a continuación:

	2020	2019
Efectivo		
Efectivo en caja y fondos de cambio	686	776
Cuentas corrientes		
Unibank, S.A.	119,374	363,771
Banco General	6,954	56,905
Cuentas de ahorros		
Unibank, S.A.	1,322,462	329,467
Plazo fijo		
Unibank, S.A.	-	1,000,000
	<u>1,449,476</u>	<u>1,750,919</u>

Al 31 de diciembre de 2019 el depósito a plazo fijo – Unibank, S.A., por la suma de US\$1,000,000 el cual garantizaba el préstamo otorgado por Unibank, S.A. a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) por el mismo monto de US\$1,000,000; ambos, tanto el depósito a plazo fijo como el préstamo fueron liquidados y cancelados en junio de 2020. El préstamo devengaba intereses de 1.0% sobre la tasa de interés devengada por la cuenta de depósito que garantiza la obligación, con vencimiento a la presentación del pagaré respectivo, por parte del Unibank, S.A.



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

5. Activo fijo, neto

	Equipo informático
Costo al 01 de enero 2019	8,140
Adiciones	
Ventas y descartes	-
Costo al 31 de diciembre 2019	8,140
Adiciones	
Ventas y descartes	(3,722)
Costo al 31 de diciembre 2020	4,418
Depreciación acumulada al 01 de enero 2019	5,520
Adiciones	884
Ventas y descartes	
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2019	6,404
Adiciones	884
Ventas y descartes	(3,527)
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2020	3,761
Valor neto, al 31 diciembre 2019	1,736
Valor neto, al 31 diciembre 2020	657



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

6. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 se presenta a continuación:

	Terreno	Edificios y mejoras	Total
Costo al 01 de enero 2019	16,800,000	5,042,000	21,842,000
Adiciones		-	-
Costo al 31 de diciembre 2019	16,800,000	5,042,000	21,842,000
Adiciones			-
Costo al 31 de diciembre 2020	16,800,000	5,042,000	21,842,000
Depreciación acumulada al 01 de enero 2019		618,068	618,068
Adiciones		170,151	170,151
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2019		788,219	788,219
Adiciones		170,151	170,151
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2020		958,370	958,370
Valor neto, al 31 diciembre 2019	16,800,000	4,253,781	21,053,782
Valor neto, al 31 diciembre 2020	16,800,000	4,083,630	20,883,631

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 N° 47960 y N°47980 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.

Item	Finca	Valor \$
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>



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

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 cuatro 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°8 "cuentas por pagar propiedades de inversión")



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

7. Préstamos bancarios por pagar

En el mes de septiembre de 2020, Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A., procedió a la cancelación del préstamo por pagar a largo plazo a Uni Bank Trust, Inc. y los intereses pendientes que se habían generado por la moratoria aplicable en virtud de la pandemia COVID-19, como resultado de la primera emisión y venta de los bonos por la suma de US\$6,082,000 en agosto de 2020,

	2020	2019
Unibank, S.A.		
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%		5,830,621
Unibank, S.A.		
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		1,000,000
Sub-total		6,830,621
Menos vencimiento a corto plazo		1,708,212
Vencimiento a largo plazo		5,122,409

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



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

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 2020 y 2019, los pagos acumulados referentes al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, eran por la suma acumulada de US\$2,836,818 y US\$2,536,818, 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").

Con motivo de la emisión de bonos descrita en la Nota No. 12, mediante escritura pública No. 6,505 de 21 de septiembre de 2020, Gesmar Panamá, S.A. ("Fideicomitente") Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. ("Beneficiario Secundario") Uni Trust Inc. ("Fiduciaria o el Fiduciario") y Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A., ("Fiduciaria Sustituida") acuerdan la modificación del contrato de fideicomiso irrevocable de administración y custodia, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión de bonos corporativos del emisor, respecto de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa a largo plazo.

En la sección Cuarta de la escritura pública modificada, se explica lo siguiente:

- Se designa como Beneficiario Primario, de parte de los Bienes Fideicomitados, consistentes en la fincas N°47960 y N°47980, a los tenedores registrados de la Serie A de la emisión de bonos corporativos.
- Como Beneficiario Secundario, sólo y únicamente en la medida en que todas las sumas adeudadas bajo la Serie A de la emisión de bonos corporativos hayan sido totalmente pagadas a los tenedores registrados de la Serie A, se designa a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.
- Se designa al Beneficiario Secundario y al Beneficiario Terciario, como únicos beneficiarios de las otras fincas.



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

- Se designa cómo Beneficiario Terciario al Fideicomitente, quien será beneficiario del 100% del saldo bancario del presente Fideicomiso, siempre y cuando se hubiesen cumplido las obligaciones con el Beneficiario Primario y se hubiesen cumplido con las demás condiciones contenidas en el contrato.

Demás condiciones de la escritura:

- El patrimonio del Fideicomiso constituye un patrimonio separado del patrimonio de la Fiduciaria, del Fideicomitente, del Beneficiario Principal, del Beneficiario Secundario y del Beneficiario Terciario
- El patrimonio del Fideicomiso estará compuesto por:
 - a) Las cuatro (4) fincas de Gesmar Panamá, S.A. originalmente cedidas en el Fideicomiso.
 - b) Las mejoras que se incorporen por el Beneficiario Secundario.
 - c) Los recursos que reciba del Beneficiario Secundario.
 - d) Los flujos de dinero producto de los cánones de arrendamiento pagados por los arrendatarios.
 - e) Los demás activos que el Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros traspasen a favor del Fideicomiso.
 - f) Las pólizas de seguro de incendio de las Fincas.
- Entre las obligaciones y facultades de la Fiduciaria están:
 - a) Recibir en propiedad, administrar y disponer de los bienes transferidos a favor del Fideicomiso, de conformidad con lo indicado tanto en el contrato de fideicomiso, como en el contrato de promesa de compraventa a largo plazo.
 - b) Transferir al Beneficiario Principal, al Beneficiario Secundario o al Beneficiario Terciario, en función de lo estipulado en el Fideicomiso o si fuese aplicable, en el Contrato de Compraventa, la propiedad de los bienes fideicomitados.
 - c) La Fiduciaria quedará investida 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 realizadas o que realice en el futuro el Beneficiario Secundario.

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 al "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 construidas sobre las mismas, al "Promitente vendedor" o "el Fideicomitente".



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

9. Cuentas por cobrar-clientes

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

	2020	2019
31-60 días	547	13,648
61-90 días	1,993	5,194
más de 90 días	48,659	43,177
Total	<u>51,199</u>	<u>62,019</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:

	2020	2019
Depósito por ejecución judicial de locales	54,483	32,011
Depósito en garantía en EDEMET	5,320	5,320
Otros	6,439	6,439
	<u>66,242</u>	<u>43,770</u>

11. Depósitos recibidos de clientes

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

12. Bonos emitidos por pagar

Al 31 de diciembre el saldo de los bonos se detallan así:

Tipo de Bono	Tasa Interés	Vencimiento	2020
Bonos Corporativos			
Serie A. 1ra.emisión- 25-Ago-2020	6.5% libor	25-Ago-2030	6,082,000
Serie A. 2da.emisión- 25-Ago-2020	6.5% libor	25-Ago-2030	1,253,000
Total			<u>7,335,000</u>
Menos: Porción corriente			733,500
Porción a largo plazo			<u>6,601,500</u>



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

Mediante Resolución No.348-2020 de fecha 03 de agosto de 2020 la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, autorizó el registro de bonos corporativos del Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. por un valor de hasta la suma de nueve millones de dólares (B/.9,000,000.) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los bonos están garantizados con el Fideicomiso, según 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 y que con motivo de la emisión de bonos, se modificó, mediante escritura pública No. 6,505 de 21 de septiembre de 2020, que especifica lo siguiente: "Gesmar Panamá, S.A. ("Fideicomitente") Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. ("Beneficiario Secundario") Uni Trust Inc. ("Fiduciaria o el Fiduciario") y Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A., ("Fiduciaria Sustituida") acuerdan la modificación del contrato de fideicomiso irrevocable de administración y custodia, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión de bonos corporativos del emisor, respecto de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa a largo plazo. Se designa como Beneficiario Primario, a los tenedores registrados de la Serie A de la emisión de bonos corporativos".

Emisión de 25 de agosto de 2020 – Bono Corporativo N°1

Con fecha 25 de agosto de 2020, se emitió la serie A, por B/.6,082,000, con una tasa de interés variable compuesta por la tasa Libor a 6 meses plazo más un margen de 3.00% con una tasa mínima de 6.25%, con fecha de vencimiento 25 de agosto de 2030. Pago de intereses mensuales a partir del 25 de septiembre de 2020 hasta su vencimiento. El valor nominal del Bono se pagará mediante amortizaciones mensuales a capital que inician a partir del 25 de enero 2021 hasta su vencimiento o redención anticipada.

Emisión de 25 de agosto de 2020 – Bono Corporativo N°2

Con fecha 25 de agosto de 2020, se emitió la serie A, por B/.1,253,000, con una tasa de interés variable compuesta por la tasa Libor a 6 meses plazo más un margen de 3.00% con una tasa mínima de 6.25%, con fecha de vencimiento 25 de agosto de 2030. Pago de intereses mensuales a partir del 25 de septiembre de 2020 hasta su vencimiento. El valor nominal del Bono se pagará mediante amortizaciones mensuales a capital que inician a partir del 25 de enero de 2021 hasta su vencimiento o redención anticipada.

13. 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. Y los intereses generados por los bonos corporativos serie A.

14. 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.



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 y 2019
(En balboas)

15. 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.

16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 24 de marzo de 2021.



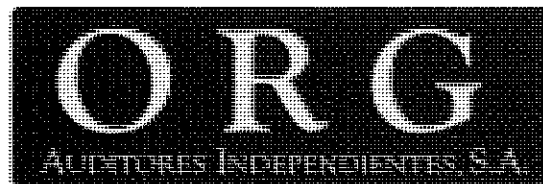
Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

(Panamá, República de Panamá)

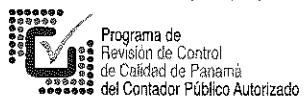
Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el informe de los Auditores Independientes)



Firma miembro del



Programa de
Revisión de Control
de Calidad de Panamá
del Contador Público Autorizado

Member of
Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Ganancias o Pérdidas	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 17



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Oficina 401
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 392-3850 / Fax: (507) 398-3851
www.orgauditores.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Fideicomitente y Beneficiarios de
Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01**, ("el Fideicomiso") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el inicial de noventa y cuatro (94) días terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01**, al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el inicial de noventa y cuatro (94) días terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno del fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

ORG

18 de marzo de 2021
Panamá, República de Panamá



Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,028
Bienes Inmuebles	5	32,815,000
Total de activos		32,816,028
PATRIMONIO		
Patrimonio:		
Aportes administrados		32,820,300
Deficit acumulado		(4,272)
Total de patrimonio		32,816,028
Total patrimonio		32,816,028

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	2020
Ingresos:	
Intereses ganados sobre cuentas bancarias	28
Total de ingresos	<u>28</u>
Gastos:	
Honorarios e impuestos	(4,300)
Total de gastos	<u>(4,300)</u>
Pérdida neta	<u><u>(4,272)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Aportes administrados</u>	<u>Deficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 28 de septiembre de 2020	-	-	-
Aportes realizados	32,915,000	-	32,915,000
Retiros realizados	(94,700)	-	(94,700)
Pérdida del periodo	-	(4,272)	(4,272)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>32,820,300</u>	<u>(4,272)</u>	<u>32,816,028</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Constitución:

El Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01, está constituido en la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 6,505, inscrita el 28 de septiembre de 2020. Esta bajo administración de la Fiduciaria Uni Trust, Inc.

La compañía Fiduciaria Uni Trust, Inc., opera bajo licencia fiduciaria otorgada bajo resolución No. SBP-FID-0019-2019 del 26 de agosto de 2019, por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las operaciones de fideicomisos están reguladas en la República de Panamá por la Superintendencia de Bancos de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley No., 21 del 10 de mayo de 2017.

Objetivo del fideicomiso:

Custodiar los bienes transferidos en fideicomiso y garantizar con los inmuebles y flujos por cánones, el pago de todas y cada una de las obligaciones adquiridas por las partes (el Emisor con el Fideicomitente Principal) por razón de la emisión de Bonos Corporativos.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión, por el Fideicomitente y Beneficiario el 18 de marzo de 2021.

2. Estado de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Medición de valor razonable

El 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 en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, el Fideicomiso 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 activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercados observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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 y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Adopción de las nuevas y revisada Normas Internacionales de Información Financiera.

a. Normas y enmiendas que ya son efectivas

Las siguientes normas y enmiendas han entrado en vigor en el período terminado el 31 de diciembre de 2020, pero no representan impacto significativo en el estado financiero se presentan a continuación:

Modificaciones a NIIF 3 - Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones NIC 1 y NIC 8- Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplica prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las modificaciones a las referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al Marco Conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado. La enmienda es actualizada para periodos efectivos que comiencen en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a NIIF 16 – Concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19

Arrendador y arrendatario podrían renegociar los términos de un arrendamiento como resultado del COVID-19 o el arrendador podría otorgar al arrendatario una ventaja o facilidad de algún tipo en relación con los pagos del arrendamiento. En algunos casos, el arrendador podría recibir una compensación de las administraciones públicas para incentivar dichas concesiones. Tanto arrendadores como arrendatarios deberían considerar los requisitos de la NIIF 16 Arrendamientos y en función de ello, si tal ventaja debería contabilizarse como una modificación del arrendamiento y ser periodificada durante el período restante del arrendamiento. Asimismo, los arrendadores y arrendatarios deberían considerar si los incentivos recibidos de una entidad gubernamental califican como ayudas públicas.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

b. Normas y enmiendas que aun no son efectivas

Las siguientes normas y enmiendas que aún no son efectivas se presentan a continuación:

NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

La NIIF 10 requiere el reconocimiento completo de la utilidad o pérdida en la pérdida del control de la subsidiaria incluyendo la venta o contribución de la subsidiaria de negocio conjunto o asociada. Para abordar este conflicto, IASB ha emitido las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28.

Enmienda a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados

La enmienda a la NIIF 10 introduce una excepción a los requerimientos generales del reconocimiento pleno de la ganancia o pérdida en la pérdida del control sobre la subsidiaria. Si una controladora pierde el control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucra una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida que procede de la transacción, incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral, se reconocerá en el resultado del período de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto. Además, si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del período solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.

Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del período de la controladora.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Enmienda a la NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Las ganancias o pérdidas procedentes de transacciones “ascendentes” y “descendentes” que involucran activos que no constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros consolidados de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. Son transacciones “ascendentes”, por ejemplo, las ventas de activos de la asociada o negocio conjunto al inversor. Son transacciones “descendentes”, por ejemplo, las ventas o aportaciones de activos del inversor a su asociada o negocio conjunto. Cuando las transacciones descendentes proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser vendidos o aportados, o de un deterioro de valor de esos activos, las pérdidas se reconocerán totalmente por el inversor. Cuando las transacciones ascendentes proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser comprados o de un deterioro de valor de esos activos, el inversor reconocerá su participación en esas pérdidas.

La fecha efectiva de aplicación de dichas enmiendas, aún no ha sido establecida por el IASB.

NIIF 17 - Seguros

En mayo de 2016, el IASB emitió la NIIF 17 para reemplazar la NIIF 4. La contabilidad de los contratos de seguros requiere que las entidades separen los derivados implícitos especificados, se distingan componentes de inversión y las obligaciones de desempeño de los contratos de seguros para reconocer, presentar y revelar por separado los ingresos por seguros, los gastos de los servicios de seguros y los ingresos o gastos financieros de seguros. Sin embargo, se permite un método de medición simplificado para medir la cantidad relacionada con el servicio restante mediante la asignación de la prima durante el período de cobertura.

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. Se permite la aplicación anticipada.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se preparan a continuación.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "efectivo y equivalente de efectivo". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo y equivalentes de efectivo, el Fideicomiso considera como efectivo y equivalentes de efectivo todas las cuentas que no tienen restricciones para su utilización.

Efectivo y equivalente de efectivo

Los fideicomisos consideran como efectivo y equivalente de efectivo, el efectivo, los depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos.

Bienes inmuebles

El Fideicomiso adoptó el método de contabilización de este bien a su valor de mercado y reconocerá los cambios futuros en el valor de mercado en sus estados financieros en base a mediciones posteriores.

Deterioro de activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros es revisado a la fecha de reporte, para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable.

Ingresos

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando sea probable que los Fideicomisos reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital vigente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos futuros de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del activo financiero con el importe neto en libros de ese activo a su reconocimiento inicial.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se presenta de la siguiente manera:

	2020
Cuentas de ahorros - local	<u>1,028</u>

La tasa de interés anual que devengaba la cuenta de ahorro es de 3%.

5. Bienes Inmuebles

	2020
Bienes inmuebles	<u>32,815,000</u>

El Fideicomiso mantiene bienes inmuebles que garantizan la emisión de bonos corporativos "Serie A"; el valor de estos activos han sido certificados por Panamericana de Avalúos, S.A.; según informe con fecha 22 de febrero de 2018. Los valores cumplen con el porcentaje requerido de cobertura establecido en la sección de garantía del Prospecto Informativo del Emisor Centro Comercial Balboa Boutique.

6. Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre de 2020, el fideicomiso bajo administración no generó renta gravable en la República de Panamá.

7. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte.

El objetivo general del Fideicomitente o Beneficiario es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del Fideicomiso.

Los principales riesgos identificados por la fiduciaria son los riesgos de crédito, contraparte, mercado, liquidez y financiamiento, y operacional, los cuales se describen a continuación:

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Riesgo de Crédito

Es el riesgo que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Riesgo de Contraparte

Es el riesgo que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de inversiones y otros activos financieros u otros instrumentos negociados en los mercados de valores.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio de divisas, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control del Fideicomiso.

Administración de riesgo de mercado

Las políticas de administración de riesgo disponen el cumplimiento de límites por instrumento financiero; límites respecto del monto máximo de pérdida, a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida; y el requerimiento de que, salvo por aprobación del Fideicomitente o Beneficiario, sustancialmente todos los activos y pasivos deben estar denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

Actualmente el Fideicomiso no mantiene exposición al riesgo de divisas debido a que no mantiene posiciones en moneda extranjera.

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa de interés de valor razonable son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo inicial de noventa y cuatro (94) días terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Riesgo de Liquidez y Financiamiento

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, la reducción en el valor de las inversiones y otros activos financieros, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

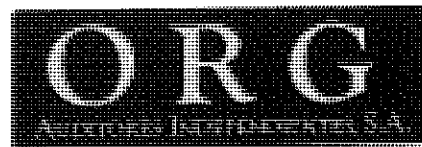
Administración del riesgo de liquidez:

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Fideicomiso que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez, límites de composición de financiamiento, límites de apalancamiento y límites de plazo.

Riesgo Operativo

Riesgo operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a la inadecuación, fallas o deficiencias de los procesos, del personal, los sistemas internos o acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal asociado a tales factores.

* * * * *



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Local 401
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 392-3850 / Fax: (507) 398-3851
www.orgauditores.com.pa

ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGOS

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. Programa de Bonos Corporativos

Comité No. 34/2021		
Informe con EEFF no auditados al 31 de diciembre de 2020	Fecha de comité: 23 de abril de 2021	
Periodicidad de actualización: anual	Sector Construcción/Panamá	
Equipo de Análisis		
Renato Tobar rtobar@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com	(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES		
Fecha de información	dic-19	dic-20
Fecha de comité	28/05/2020	23/04/2021
Programa de Bonos Corporativos	BBB+	BBB+
Perspectiva	Estable	Negativa

Significado de la calificación

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Racionalidad

La calificación se sustenta en los adecuados niveles de liquidez para cubrir sus obligaciones con vencimiento a corto plazo, sus buenas garantías y respaldos para los bonos corporativos. Por otro lado, la disminución de los ingresos, índices de solvencias, su decremento en la rentabilidad debido a la pérdida neta del periodo y del déficit del patrimonio. Esto debido a la pandemia COVID-19 y el cierre de instalaciones en el mayor tiempo del año. Asimismo, el sector inmobiliario de Panamá actualmente se encuentra en recuperación por este impacto económico.

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos del Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Garantía de Fideicomiso sobre la Serie A. Los Bonos de la Serie A estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con Uni Trust, Inc. como agente fiduciario. Dicho fideicomiso será constituido sobre Fincas cuyo valor de avalúo representan más del 130% de la Serie A. Además, se cuenta con pólizas de seguro de todo riesgo y de responsabilidad civil sobre los activos a favor del Fideicomiso de Garantía y los flujos producto de los cánones de arrendamiento, presentes

y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales. Dicha cesión queda sujeta a que el emisor incurra en mora o declaración de plazo vencido o incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Cobertura sobre la deuda proyectada. Balboa Boutiques mantiene una cobertura menor a 1 vez en los primeros dos años, con una cobertura promedio de 1.3 veces, reflejando la capacidad del emisor para el cumplimiento de sus obligaciones financieras lo largo de los años de proyecciones financieras sobre el pago de la deuda. En promedio, durante los seis años de proyecciones, los gastos administrativos representan el 69% del total de gastos, seguido de gastos por valoración de terreno 30% y costos de seguros generales 1.5%. De tal forma, se consideró un incremento de los gastos anuales por un 2% para cada año de las proyecciones. Para la fecha de análisis su cobertura del EBITDA sobre sus gastos financieros se posicionó en 0.41 veces, debido a la disminución de su EBITDA en (-71%).

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2020.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Proyecciones financieras
- **Emisión:** Prospecto Informativo Preliminar del Programa de Bonos Corporativos, Contrato de Fideicomiso de Garantía, Información cualitativa del Informe de la emisión de la Serie A.

Hechos de Importancia

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID -19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. Como consecuencia de las medidas y restricciones tomadas por el gobierno panameño para tratar de frenar la propagación del virus, la economía se ha visto afectada al cierre del año 2020.
- El gobierno de la república de Panamá declaró cuarentena total obligatoria que perduró 6 meses, esto impactó las operaciones en centros comerciales, restaurantes y comercio en general.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

La economía de Panamá acumuló una caída del 20.4 % entre enero y septiembre del año 2020, con relación al mismo lapso de 2019, por la parálisis de los principales sectores de empleo a causa de la pandemia, que también afectó la fundamental inversión extranjera directa. El Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) difundió el resultado del tercer trimestre de 2020, cuando el PIB se contrajo un 23.6 %, lo que dejó en -20.4 % del Producto Interno Bruto (PIB) el resultado de los primeros nueve meses del año 2020. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue

hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. Cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

El gobierno de la República de Panamá como una de las estrategias, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgó una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

Análisis de la institución

Reseña

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante Escritura Pública No. 9938 de 27 de mayo de 2011, debidamente inscrita en la Notaría Primera del Circuito de Panamá a la Ficha 736956 y Documento 1980565, de la Sección Mercantil del Registro Público, domiciliada en la Ciudad de Panamá, República de Panamá y de duración perpetua; con el objetivo de aportar, reunir, o suscribir el capital necesario para promover, establecer o desarrollar empresas o negocios. Balboa Boutiques es una empresa 100% subsidiaria de Gesmar Panamá, S.A. (Promotora Novacasa).

Grupo Inmobiliario Gesmar, tiene sus inicios en España, cuenta con más de 35 años de trayectoria, dedicados al desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto comerciales como residenciales en ese país. En Panamá, cuentan con más de 10 años de operaciones, en donde se han establecido como el Grupo Promotora Novacasa, sociedad que ha sido constituida, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que conforman un grupo privado dedicado a la construcción, desarrollo y promoción de proyectos comerciales y residenciales, mismos que han sido financiados principalmente a través de préstamos bancarios y aportes de los accionistas, tales como Jardines de San Francisco, Brisas de Altos de San Francisco y Jardines de La Mitra.

Balboa Boutiques, es un complejo comercial ocupado por diversas opciones de restaurantes, tiendas de conveniencia, venta de ropa y complementos, spas y servicios. El mismo cuenta con un espacio comercial total de 5,825.61 m².

Gobierno Corporativo

El Emisor cuenta con un capital social autorizado, según su pacto social, de hasta trescientas (300) acciones comunes sin valor nominal. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. Desde su constitución hasta la presente fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. El Emisor no ha declarado dividendos para ningún valor emitido en el pasado.

Según el pacto social, la junta de Accionistas es la máxima autoridad de Centro Comercial Balboa Boutiques, al ser 100% subsidiaria de Grupo Gesmar Panamá, el grupo de accionistas se encuentra representado de la siguiente manera:

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA GESMAR PANAMA S.A.	
Socios	Participación
Arrendamientos Urbanos VUPG S.L.	100.0%
Total	100.0%

Fuente: Balboa Boutiques /Elaboración: PCR

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA ARRENDAMIENTOS URBANOS VUPG S.L.	
Socios	Participación
Juan Pablo Santos Santiago	100.0%
Total	100.0%

Fuente: Balboa Boutiques /Elaboración: PCR

De igual manera, en el pacto social se establece que la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres miembros, en donde el número será fijado por resolución de la Junta, así como su respectiva Plana Gerencial. Asimismo, la Sociedad será ejercida por la Junta Directiva, donde tendrá bajo jurisdicción el control absoluto y administración total de los negocios de la Sociedad, los cuales comprenden vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la Sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos. En la Junta de Accionistas cada acción tiene derecho a un (1) voto y las decisiones serán adoptadas con el consentimiento de, por lo menos, la mayoría de las acciones representadas en la respectiva reunión. A continuación, se presenta la Junta Directiva de la compañía:

DIRECTORIO	
Nombre	Cargo
Juan Pablo Santos Santiago	Presidente
Juan Pablo Santos Lupiañez	Director Financiero
Fernando Santos Lupiañez	Director de Marketing
Alberto Lupiañez Romero	Director Comercial

Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR



Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Se le hizo una encuesta a Balboa Boutiques, S.A sobre su gobierno corporativo, lo cual los resultados dieron un nivel (GC5)¹ lo cual define que la empresa tiene un nivel de desempeño regular respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo ya que no cuentan con políticas para la gestión de riesgos, política de información y no difunden los avances realizados en temas de gobierno corporativo.

Responsabilidad Social Empresarial

De igual forma se hizo una encuesta sobre la Responsabilidad Social Empresarial, lo cual los resultados dieron un nivel (RSE5)² lo cual define que la empresa tiene un nivel de desempeño regular respecto a sus prácticas de RSE ya que no cuentan con un reglamento de trabajo, código de ético y de conducta, asimismo no cuenta con un programa de capacitación- formación para los colaboradores.

Estructura organizacional

Es importante mencionar, que todas las empresas directamente relacionadas con Gesmar Panamá, S.A., son 100% subsidiarias de la misma, siendo Centro Comercial Balboa Boutiques una de estas. Todas las subsidiarias, incluyendo a Balboa Boutiques, son sociedades constituidas de conformidad con las leyes panameñas con domicilio en la Ciudad de Panamá.



Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Centro Comercial Balboa Boutiques se dedica principalmente a la promoción y administración inmobiliaria, particularmente al alquiler de locales comerciales en el complejo comercial que lleva su mismo nombre y que está ocupado por diversos comercios, entre ellos restaurantes, tiendas de conveniencia, de venta de ropa y complementos, spas y servicios varios. Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. cuenta con oficinas en el Edificio Local, planta baja, ubicado en la intersección de Avenida Balboa y Calle Anastasio Ruiz, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

¹ GC1: es sobresaliente y GC6 en Limitado

² RSE1: es sobresaliente y RSE6 en Limitado

Centro Comercial Balboa Boutiques es un centro comercial construido mediante un edificio de tres (3) niveles de uso comercial, con numerosos locales para arrendar a terceros. Cuenta con una superficie total de 5,606.48 Mts², ubicado en la intersección de Avenida Balboa y Calle Anastasio Ruiz.

A la fecha de registro del Prospecto Informativo, El Emisor ha firmado contratos promesa de arrendamiento con diversos arrendatarios, ocupando el 38% del total de los locales disponibles para arrendamiento a terceros. Dentro de los locales se encuentran restaurantes y tiendas de conveniencia, contando con un total de nueve (9) contratos de alquiler al cierre de 2020. Lo cual representa el 50% de los locales ocupados. Asimismo, el total del comercial está ocupado en 2,032.96 Mts² (35%). Teniendo en negociación por el momento 504.43 Mts² de lo disponible.

Análisis Financiero

Activos

A diciembre de 2020, los activos de Balboa Boutiques se ubicaron en B/. 22.7 millones, con una disminución de (-2.8%) respecto al mismo período del año anterior (diciembre 2019: B/. 23.3 millones). Debido a una disminución en efectivo en (-17.2%), y en sus cuentas por cobrar -compañías relacionadas en (-2.10 veces).

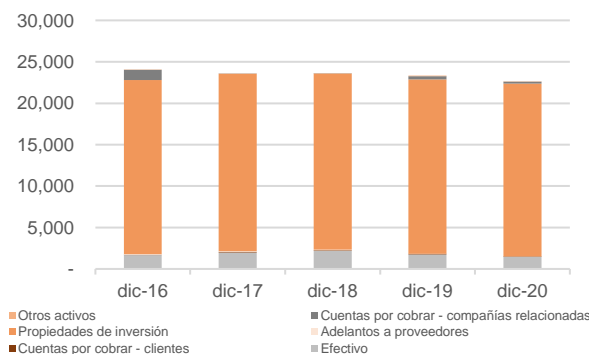
Las propiedades de inversión de la compañía están compuestas por terrenos además de edificios y mejoras. El terreno está constituido por cuatro (4) fincas, que han mantenido un valor total de B/. 16.8 millones, es importante destacar que dos (2) de estas fincas han sido declarada para la construcción de un centro comercial; por su parte, edificio y mejoras se redujo interanualmente en B/. 171 miles (-4%). En cuanto a las cuentas de efectivo, la compañía mantiene la mayoría de su efectivo en una cuenta de ahorro bancario, seguido por cuentas corrientes y efectivo en caja y fondos de cambio. El depósito a plazo fijo como el préstamo fueron liquidados y cancelados en junio de 2020.

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO (EN MILES DE B/.)

	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Efectivo	1,685	1,996	2,185	1,750	1,449
Cuentas por cobrar - clientes	25	78	81	62	51
Impuestos anticipados	79	45	14	7	15
Adelantos a proveedores	81	81	81	-	2
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	5	2	1	3	5
Propiedades de inversión	21,004	21,396	21,227	21,056	20,884
Costos acumulados en proyecto comercial	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1,223	1	5	415	204
Otros activos	24	15	52	44	66
Total activo	24,126	23,614	23,646	23,337	22,678

Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

EVOLUCIÓN DEL ACTIVO (EN MILES DE B/.)



Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos totales disminuyeron a un monto de B/. 22.87 millones, lo que significó una leve reducción interanual de 1%. Esta reducción se ocasionó al ya no tener el préstamo bancario por pagar y la porción corriente de préstamo a largo plazo. Los pasivos estuvieron compuestos principalmente por contratos de promesa de compraventa a largo plazo (61%), y el (32%) bonos por pagar, este último por la emisión de la serie A.

Respecto al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, este se realizó sobre el valor de las cuatro fincas (por un monto de B/. 16.8 millones). La obligación es pagadera en un término de 20 años, pagables en sesenta pagos cuatrimestrales de B/. 100,000 (suma total de B/. 6 millones) y el saldo final por pagar de B/. 10.8 millones al momento de la compraventa definitiva. A final de diciembre 2020 la cuenta se encuentra en B/. 13.9 millones.

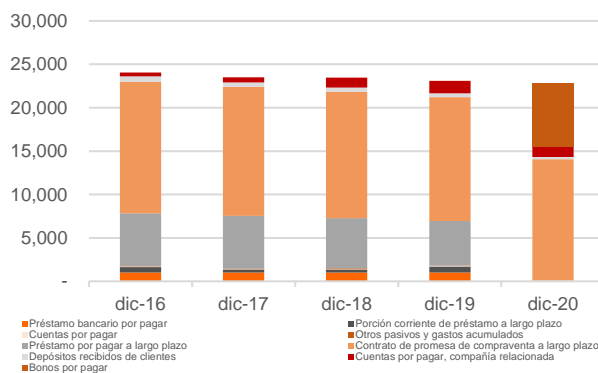
Cabe mencionar que los préstamos bancarios por pagar corresponden a un préstamo realizado con Unibank, S.A. fue pagado en su totalidad y a final del año 2020 se encuentra a 0 la cuenta. Eso fue producto de la primera emisión y venta de los bonos que procedió a la cancelación del préstamo por pagar al banco y también por los intereses pendientes que se habían generado por la moratoria en virtud de la pandemia COVID-19.

COMPOSICIÓN DEL PASIVO (EN MILES DE B/.)

	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Préstamo bancario por pagar	1,000	1,000	1,000	1,000	-
Porción corriente de préstamo a largo plazo	626	328	349	708	-
Cuentas por pagar	96	71	43	77	82
Otros pasivos y gastos acumulados	24	44	94	41	31
Préstamo por pagar a largo plazo	6,088	6,110	5,794	5,122	-
Bonos por pagar	-	-	-	-	7,335
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo	15,141	14,841	14,563	14,263	13,963
Depósitos recibidos de clientes	650	506	471	457	230
Cuentas por pagar, compañía relacionada	422	616	1,134	1,432	1,236
Total de pasivos	24,047	23,515	23,449	23,100	22,877

Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

EVOLUCIÓN DEL PASIVO (EN MILES DE B/.)

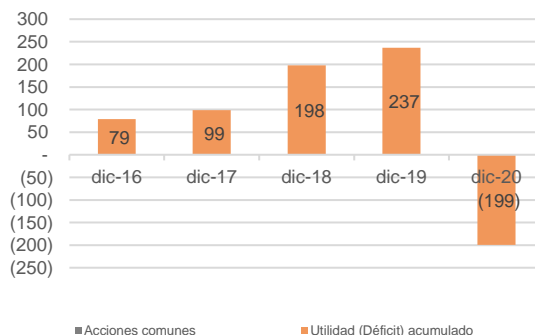


Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Patrimonio

El patrimonio de Balboa Boutiques a diciembre de 2020 totalizó una pérdida de B/. 199 miles, mostrando un decremento interanual de B/. 436 miles (-184.2%) producto del déficit acumulado. Debido al impacto de las afectaciones sufridas producto de las medidas preventivas que han tenido que tomar las autoridades gubernamentales a consecuencia de la pandemia, decretando estado de emergencia nacional y ordenando el cierre de establecimientos comerciales en todo el territorio nacional, durante la mayor parte de año 2020. Es importante mencionar que no se han realizado repartición de dividendos ni se han emitido acciones por parte de la compañía.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO (EN MILES DE B/.)



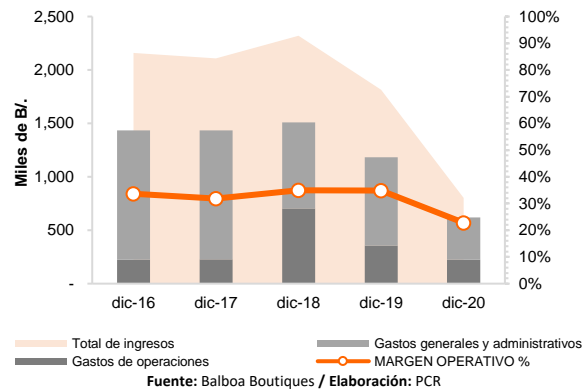
Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

A diciembre de 2020, Balboa Boutiques contabilizó un total de ingresos de B/. 802 miles, mostrando un decremento interanual de B/. 1 millón (-55.8%). La mayor parte de los ingresos proviene de las rentas por alquiler, que para la fecha de análisis representó el 98% del total de los ingresos. Por su parte, los costos operacionales disminuyeron a un total de B/. 223 miles, mostrando una baja interanual de 37% (diciembre 2019: B/. 355 miles), como consecuencia de una disminución en gastos de mantenimiento y reparación por B/. 92 miles (-41.4%), en vigilancia y seguridad (-23.2%) y otros impuestos en (-82.4%). Asimismo, los gastos generales y administrativos totalizaron B/. 396 miles, reduciéndose interanualmente 52.1% (diciembre 2019: B/. 827 miles), esto debido a una reducción de los honorarios profesionales por B/. 401 miles (-73.5%) y de gastos en publicidad y promociones por B/. 32 miles (-76.9%). Derivado de lo anterior, la utilidad operativa alcanzó B/. 183 miles (diciembre 2019: B/. 632 miles), lo que significó una disminución del margen operativo que se sitúa en 22.8%.

La utilidad neta del período tuvo una pérdida de B/. 435 miles, mostrando un decremento notorio interanual de 12.3 veces (diciembre 2019: B/. 39 miles). Lo anterior, debido a la evidente baja en el total de los ingresos.

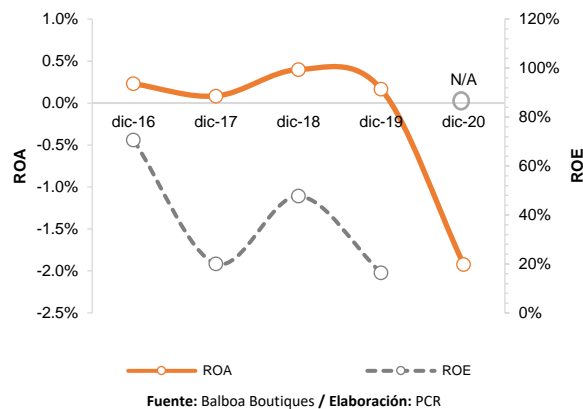
EVOLUCIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (MILES DE B/.)



Rentabilidad

Derivado de decremento en la utilidad neta (-1225.2%), que resultó en una desmejora en los indicadores de rentabilidad de Balboa Boutiques, se registró un ROA de -1.9% (diciembre 2019: ROA: 0.2%). Y un ROE de 218.7% (diciembre 2019: ROE: 16.4%) este debido a que su patrimonio también fue un déficit para el periodo. Cabe mencionar que el indicador ROE no es representativo para este periodo ya que tanto, la utilidad como el patrimonio fueron negativos.

INDICADORES DE RENTABILIDAD



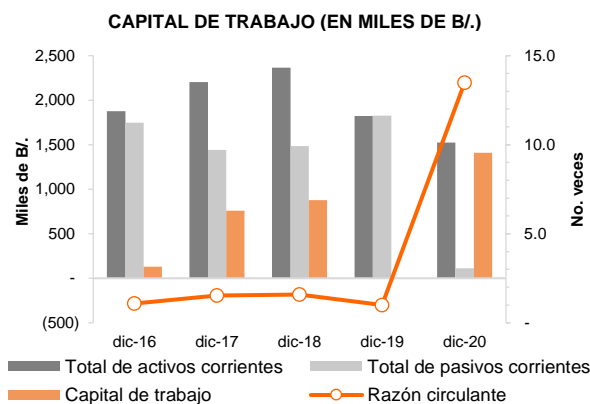
Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes se situaron en B/. 1.5 millones, compuestos en su mayoría por efectivo (95.2%), seguido por cuentas por cobrar a clientes (3.4%), impuestos anticipados (1%), otras cuentas por cobrar (0.3%) y adelanto a proveedores (0.1%). Respecto a los pasivos corrientes, estos totalizaron un monto de B/. 112 miles, conformados principalmente por cuentas por pagar (72.3%) y otros pasivos y gastos acumulados (27.7%). La compañía ha mantenido un nivel de liquidez adecuado para cubrir sus obligaciones con vencimiento a corto plazo a partir de diciembre 2016, con una razón circulante por encima de uno (1); al cierre de 2020 la compañía registró sus niveles más altos con una liquidez corriente de 13.5 veces, esto debido a que los activos corrientes (B/. 1.5 millones) son mayores sobre los pasivos corrientes (B/. 113 miles), registrando un capital de trabajo positivo por B/. 1.4 millones, debido a que sus pasivos corrientes tuvieron una disminución

de (-93.8%) principalmente en el pago en su totalidad del préstamo bancario por pagar y la porción corriente de préstamo a largo plazo.

	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Capital de trabajo	128.5	760.0	877.1	-3.5	1409.9
Razón circulante	1.1	1.5	1.6	1.0	13.5

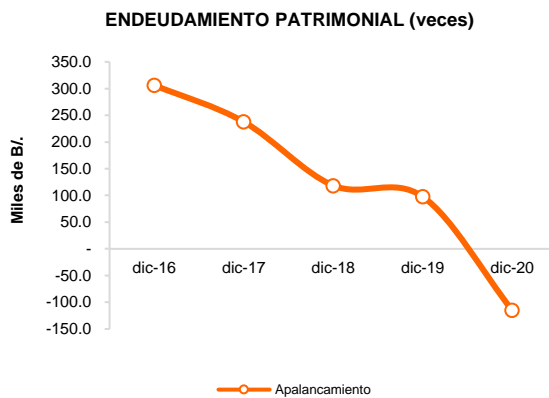
Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR



Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Solvencia

De acuerdo con el nivel de deuda de Balboa Boutiques, los contratos de promesa de compra venta a largo plazo sobre los terrenos representan el 61% del total de pasivos y ya no tener el préstamo obtenido con Unibank, S.A. Por consiguiente, el nivel de endeudamiento para la compañía a disminuido, mostrando un apalancamiento³ de -114.8 veces (diciembre 2019: 97.64 veces), como resultado del decremento del total de patrimonio.



Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Primer Programa
Emisor:	Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América "US\$".
Monto de la Oferta:	La emisión total será por hasta Nueve Millones de Dólares (US\$9,000,000.00), emitida en varias series.
Series y denominaciones:	Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin

³ Pasivos/Patrimonio

	cupones, en denominaciones y múltiplos de Mil Dólares (US\$ 1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o sus múltiplos.
Plazo de la emisión:	10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de Interés equivalente a Libor un (1), tres (3) o seis (6) meses, más un margen aplicable.
Periodicidad pago de intereses:	Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de Interés, y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. La base para el cálculo de intereses será días calendarios /360 (365/360).
Pago de Capital:	El valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital.
Redención anticipada:	Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el suplemento al prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos de cada Serie.
Garantías y respaldo:	Los Bonos de la Serie A, estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con Uni Trust Inc., como Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía será constituido en un plazo de treinta (30) días calendario después de la Fecha de Liquidación de la Serie A y las garantías correspondientes serán aportadas en las fechas indicadas a continuación: a) El Fideicomiso de Garantía será constituido sobre los siguientes bienes y derechos: Fincas cuyo valor de avalúo representan por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de la serie A. El Fideicomiso será constituido en un plazo de treinta (30) días calendario después de la Fecha de Liquidación de la Serie A. b) Cesión irrevocable y suspensiva de los flujos producto de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales. Dicha cesión queda sujeta a que el emisor incurra en mora o declaración de plazo vencido o incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. c) El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas a favor del Fideicomiso de Garantía, las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras. Estos endosos serán formalizados a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie emitida. d) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo se traspasen al Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso. Los Bonos posteriores a la Serie A, de ésta Emisión, no cuentan con garantías reales, para el pago de capital e intereses, sin embargo, el Emisor contará con un plazo de 30 días calendarios después de la Fecha de Liquidación de cada Serie, para constituir las garantías de aquellas series que así lo disponga. El producto neto de la venta de los Bonos, que luego de descontar los gastos de la Emisión equivalen a US\$8,924,100.00, serán utilizados para: (i) cancelar compromisos del Emisor con entidades bancarias, (ii) inversiones y (iii) como recursos líquidos para capital de trabajo.
Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Invertis Securities, S.A.
Puesto de Bolsa:	Invertis Securities, S.A.
Fiduciario:	Uni Trust, Inc.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear).

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

Tipo	Monto	Colocado	YTD interés	Fecha de Emisión	Vencimiento
Bono A	7,335,000	7,335,000	6.25%	25-ago-20	25-ago-30

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

Garantía y Respaldo

Los Bonos de la Serie A estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con Uni Trust, Inc. como agente fiduciario. Dicho fideicomiso será constituido sobre Fincas cuyo valor de avalúo representan por lo menos el 130% del saldo insoluto de la Serie A.

Se debe mantener aseguradas y constituir el endoso de las pólizas de seguro contra incendio, rayo, terremoto e inundaciones sobre los activos hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía, las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor del monto financiado y en garantía.

Fincas:

Balboa Boutiques contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario, después de la Fecha de Liquidación de las Series A para constituir el Fideicomiso sobre las Fincas 47,960 y 47,980 inscritas en el tomo 1140 de la sección de propiedad del registro público de Panamá.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA - SERIE A			
Garantía	Monto (US\$)	Condición	Cobertura
Finca 47,960 / 47980	32,815,000.00	Deberán representar por lo menos el 130% del saldo insoluto de la Serie A.	364.6%
Póliza de seguro de todo riesgo	7,914,786.96	Deberán cubrir en todo momento un mínimo del 80% del valor de las mejoras sobre las fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía.	87.9%
Póliza de responsabilidad civil			

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

Pago de capital

Los Bonos tendrán plazos de pago de capital de hasta diez años contados a partir de la fecha de emisión respectiva de cada serie. La Fecha de Vencimiento o el de pago de capital de los Bonos de cada una de las Series a ser emitidas será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva de cada serie.

Uso de los Fondos

El producto neto de la venta de los Bonos, que luego de descontar los gastos de la Emisión equivalen a US\$8,924,100.00, serán utilizados para (i) cancelar compromisos del Emisor con entidades bancarias, (ii) inversiones y (iii) como recursos líquidos para capital de trabajo.

Proyecciones Financieras

Balboa Boutiques realizó proyecciones financieras para un periodo de 6 años, para considerar el plazo del pago de la deuda. Los principales ingresos provienen de las rentas de alquiler de los locales del centro comercial y así las cuotas de mantenimiento que provienen de los clientes se consideró un incremento de los ingresos anuales por un 7%.

Con respecto a los costos por operaciones, estos provienen en gran parte por los costos administrativos, siendo sus principales gastos el pago de planilla, mantenimiento y limpieza del centro comercial. En promedio, durante los seis años de proyecciones, los gastos administrativos representan el 69% del total de gastos, seguido de gastos por valoración de terreno 30% y costos de seguros generales 1.5%. De tal forma, se consideró un incremento de los gastos anuales por un 2% para cada año de las proyecciones.

NOTA: Cabe mencionar que las proyecciones del 2021 se toman en cuenta desde marzo a diciembre y los siguientes años son los 12 meses.

Resumen flujo de efectivo	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P
Renta Alquiler	686,000	1,445,000	1,701,000	1,786,050	1,875,353	1,969,120
Cuota Mantenimiento	147,500	321,000	342,720	349,574	356,566	363,697
Total de ingresos	833,500	1,766,000	2,043,720	2,135,624	2,231,918	2,332,817
Valoración de Terreno	226,749.99	226,749.99	226,749.99	226,749.99	226,749.99	226,749.99
Seguros generales	5,724.55	12,696.03	12,696.03	12,696.03	12,696.03	12,696.03
Seguro responsabilidad civil	656.25	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00
Otros seguros	82.00	98.40	98.40	98.40	98.40	98.40
Seguro de incendios	4,986.30	9,972.63	9,972.63	9,972.63	9,972.63	9,972.63
Gastos Administrativos	337,620.00	521,048.88	532,479.66	543,129.25	553,991.84	565,071.67
Salarios (Costo laboral)	110,000.00	134,640.00	137,332.80	140,079.46	142,881.05	145,738.67
Gastos Generales	50,000.00	61,200.00	62,424.00	63,672.48	64,945.93	66,244.85
Conserje	13,120.00	16,058.88	16,380.06	16,707.66	17,041.81	17,382.65
Asociación Centros comerciales	2,500.00	3,060.00	3,121.20	3,183.62	3,247.30	3,312.24
Abogados litigios	5,000.00	6,120.00	6,242.40	6,367.25	6,494.59	6,624.48
Siniestros	-	-	-	-	-	-
Publicidad y promoción	9,000.00	18,360.00	18,727.20	19,101.74	19,483.78	19,873.45
Redes sociales	3,000.00	6,120.00	6,242.40	6,367.25	6,494.59	6,624.48
Agua	8,000.00	14,400.00	14,688.00	14,981.76	15,281.40	15,587.02
Luz	8,000.00	14,400.00	14,688.00	14,981.76	15,281.40	15,587.02
Limpieza	42,000.00	72,000.00	73,440.00	74,908.80	76,406.98	77,935.12
Seguridad	12,000.00	72,000.00	73,440.00	74,908.80	76,406.98	77,935.12
Basuras	5,000.00	17,010.00	18,360.00	18,727.20	19,101.74	19,483.78
Mantenimientos	70,000.00	85,680.00	87,393.60	89,141.47	90,924.30	92,742.79
Otros Gastos	2,500.00	3,060.00	3,121.20	3,183.62	3,247.30	3,312.24
Total de gastos operativos	572,594.54	763,554.90	775,046.88	785,758.89	796,685.15	807,829.93
Impuestos	-	2,000.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00
ITBMS	-	42,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
Recibo Bonos Mensual (principal+intereses)	844,057.60	1,012,869.12	1,012,869.12	1,012,869.12	1,012,869.12	1,012,869.12
Total flujo de caja	- 583,152.14	- 54,424.02	162,304.00	243,496.39	328,864.12	418,618.28

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

Indicadores de cobertura	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26
EBITDA	260,905	1,002,445	1,268,673	1,349,866	1,435,233	1,524,987
Amortización de Deuda (capital+ intereses)	844,058	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869
EBITDA/deuda total	0.31	0.99	1.25	1.33	1.42	1.51

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

Para el plazo de los seis años de proyecciones financieras, se estima un flujo operativo positivo a partir del año 2023 generando utilidades acumuladas a lo largo de los periodos. Esto debido a la pandemia del COVID-19 y el cierre de instalaciones en el mayor tiempo del año.

De igual manera, evaluando los ingresos antes de intereses e impuestos (EBITDA) sobre la amortización de la deuda, se refleja una cobertura menor a 1 vez en los primeros dos años, con una cobertura promedio de 1.3 veces, reflejando la capacidad del emisor para el cumplimiento de sus obligaciones financieras. Se hizo un análisis de estrés, rebajando los

ingresos en un 10% al igual que los gastos, también se dio que en los primeros dos años puede tener una cobertura menor a 1 vez y al año 2023 en adelante un promedio de 1.22 veces. Para la fecha de análisis su cobertura del EBITDA sobre sus gastos financieros se posicionó en 0.41 veces, debido a la disminución de su EBITDA en (-71%).

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión final.

Anexos

BALANCE GENERAL

Centro comercial Balboa Boutiques, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
ACTIVO					
Efectivo	1,685	1,996	2,185	1,750	1,449
Cuentas por cobrar - clientes	25	78	81	62	51
Impuestos anticipados	79	45	14	7	15
Adelantos a proveedores	81	81	81	-	2
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	5	2	1	3	5
Total de activos corrientes	1,875	2,202	2,363	1,823	1,523
Propiedades de inversión	21,004	21,396	21,227	21,056	20,884
Costos acumulados en proyecto comercial	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1,223	1	5	415	204
Otros activos	24	15	52	44	66
Total de activos no corrientes	22,251	21,412	21,283	21,514	21,155
Total activo	24,126	23,614	23,646	23,337	22,678
PASIVO					
Préstamo bancario por pagar	1,000	1,000	1,000	1,000	-
Porción corriente de préstamo a largo plazo	626	328	349	708	-
Cuentas por pagar	96	71	43	77	82
Otros pasivos y gastos acumulados	24	44	94	41	31
Total de pasivos corrientes	1,747	1,442	1,486	1,826	113
Préstamo por pagar a largo plazo	6,088	6,110	5,794	5,122	-
Bonos por pagar	-	-	-	-	7,335
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo	15,141	14,841	14,563	14,263	13,963
Depósitos recibidos de clientes	650	506	471	457	230
Cuentas por pagar, compañía relacionada	422	616	1,134	1,432	1,236
Total de pasivos no corrientes	22,301	22,073	21,962	21,274	22,764
Total de pasivos	24,047	23,515	23,449	23,100	22,877
PATRIMONIO					
Acciones comunes	-	-	-	-	-
Utilidad (Déficit) acumulado	79	99	198	237	- 199
Total de patrimonio	79	99	198	237	- 199
Total de pasivos y patrimonio	24,126	23,614	23,646	23,337	22,678

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS

Centro comercial Balboa Boutiques, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos por alquiler	2,129	2,046	2,148	1,793	785
Ingresos financieros	-	11	15	-	-
Otros ingresos	32	50	157	23	18
Total de ingresos	2,160	2,107	2,320	1,815	803
Mantenimiento y reparación	81	84	683	223	131
Vigilancia y seguridad	124	122	11	117	90
Otros impuestos	18	20	10	14	3
Gastos de operaciones	223	227	703	355	224
Utilidad bruta	1,937	1,880	1,616	1,460	579

Honorarios profesionales	624	583	550	546	144
Remuneraciones y gastos laborales	130	96	73	71	89
Viáticos	28	13	13	-	-
Electricidad, agua, teléfono e internet	12	25	27	73	65
Combustibles y lubricantes	1	1	1	-	-
Publicidad y promociones	167	73	19	42	10
Seguros	23	10	10	23	16
Pérdida en disposición de activo fijo	-	-	9	-	-
Gastos de transporte	-	-	-	21	23
otros suministros	-	-	-	20	8
Gastos legales	-	-	-	14	29
Otros gastos	224	407	104	18	12
Gastos generales y administrativos	1,210	1,208	806	828	396
Utilidad operativa (EBITDA)	726	672	811	633	183
Gastos de intereses sobre financiamientos	-	490	512	-	-
Gastos de Intereses y cargos bancarios	502	4	3	416	448
Gastos de depreciación y amortización	151	151	170	171	171
Utilidad antes del impuesto sobre la renta (EBIT)	74	27	126	46	- 436
Impuesto sobre la renta	18	7	31	7	-
Utilidad (pérdida) neta	55	20	94	39	- 436

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS (en miles de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
RENTABILIDAD					
Margen bruto	89.7%	89.2%	69.7%	80.4%	72.2%
Margen operativo	33.6%	31.9%	34.9%	34.9%	22.8%
Margen neto	2.6%	0.9%	4.1%	2.1%	-54.3%
ROA	0.2%	0.1%	0.4%	0.2%	-1.9%
ROE	70.6%	20.1%	47.7%	16.4%	218.7%
Eficiencia (Ingresos/Gastos Admin)	56.0%	57.3%	34.7%	45.6%	49.3%
COBERTURA					
EBITDA / Deuda total	51.1%	41.6%	38.0%	26.0%	14.8%
EBIT / Gastos financieros (veces)	14.7%	5.4%	24.4%	11.1%	-97.3%
EBIT / Deuda a largo plazo	0.5%	0.2%	0.8%	0.3%	-3.1%
EBITDA / Gastos financieros	144.8%	136.0%	157.4%	152.2%	40.9%
EBITDA / Deuda a largo plazo	4.6%	4.4%	5.4%	4.2%	1.3%
LIQUIDEZ					
Capital de trabajo	128.5	760.0	877.1	-3.5	1409.9
Razón circulante	1.1	1.5	1.6	1.0	13.5
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO					
Endeudamiento total (Pasivo/ Activo)	99.7%	99.6%	99.2%	99.0%	100.9%
Deuda bancaria/ Pasivo	88.3%	89.1%	86.8%	83.9%	61.0%
Deuda/ EBITDA	31.5	33.1	26.8	33.3	76.3
Pasivo / EBITDA	33.1	35.0	28.9	36.5	125.0
Patrimonio / Activo	0.3%	0.4%	0.8%	1.0%	-0.9%
Patrimonio / Pasivo	0.3%	0.4%	0.8%	1.0%	-0.9%
Pasivo / Patrimonio (Apalancamiento)	306.3	237.8	118.5	97.6	114.8
EBITDA / Gastos financieros	9.4%	9.0%	11.3%	9.3%	0.0%

Fuente: Balboa Boutiques, S.A./Elaboración: PCR

DECLARACIÓN JURADA EEFF 2020



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN JURADA-----

1. En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a
2. los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, Licenciado **JORGE**
3. **ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ocho-
4. quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JAVIER**
5. **ISAAC ROVI SANCHEZ**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal
6. número Ocho-Doscientos Ochenta y Dos-Novecientos Ochenta y Ocho (8-282-988), en su condición de
7. Presidente, **ADREADNA JISSEL GONZALEZ GUARDIA**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora
8. de la cédula de identidad personal número Ocho-Trescientos Noventa y Siete-Seiscientos Diecinueve (8-
9. 397-619), en su condición de Tesorera, **ALBERTO LUPIÁÑEZ ROMERO**, varón, español, mayor de
10. edad, portador del carné de residente permanente número E-ocho-ciento dieciséis mil novecientos seten-
11. ta y ocho (E-8-116978), en su condición de apoderado general de la sociedad **CENTRO COMERCIAL**
12. **BALBOA BOUTIQUES, S. A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio setecientos treinta y seis mil
13. novecientos cincuenta y seis (736956), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos
14. con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me
15. solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que
16. dispone el Acuerdo siete-dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido
17. por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la respon-
18. sabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del conteni-
19. do del artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso
20. testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento
21. y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente:-----

22. **PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de la empresa, correspon-
23. dientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----

24. **SEGUNDO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros no
25. contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información
26. sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil
27. novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las decla-
28. raciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en
29. las que fueron hechas.-----
30.

1. **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros anuales y
2. cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus
3. aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la empresa, para el período co-
4. rrespondiente.-----

5. **CUARTO:** Alberto Lupiáñez Romero: (i) es responsable del establecimiento y mantenimiento de contro-
6. les internos en la empresa; (ii) ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la
7. información de importancia sobre la empresa y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su cono-
8. cimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados; (iii) ha evaluado
9. la efectividad de los controles internos de la empresa, dentro de los noventa (90) días previos a la emi-
10. sión de los Estados Financiero; y (iv) ha presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre
11. la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

12. **QUINTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la empresa, y al comité de audi-
13. toría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente: (i) todas las deficiencias significativas que
14. surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la
15. capacidad de la empresa, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los audi-
16. tores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) cualquier fraude, de importancia o no,
17. que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los
18. controles internos de la empresa.-----

19. **SEXTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cam-
20. bios significativos en los controles internos de la empresa, o cualesquiera otros factores que puedan
21. afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la
22. formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la
23. empresa.-----

24. El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no
25. hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los
26. testigos: **YIPSA AVILA DE BURNETT**, mujer, panameña, mayor de edad, portador de la cédula de iden-
27. tidad personal número seis –cuatro siete– uno cuatro ocho seis (6-47-1486) y **ALICIA DEL ROSARIO**
28. **DE CLARKE**, con cédula de identidad personal número dos-ochenta y cuatro-doscientos dos (2-84-202),
29. ambas mayores de edad, panameñas, vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábi-
30. les para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

constancia por ante mí, el Notario que doy fe.-----

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

LOS DECLARANTES

JAVIER ISAAC ROVI SANCHEZ

ADREADNA JISSEL GONZALEZ GUARDIA

ALBERTO LUPIÁÑEZ ROMERO

TESTIGOS

YIPSA AVILA DE BURNETT

ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE

JORGE ELIECER GANTES SINGH

Notaria publica Primera

