

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2020**

|  |   |
|--|---|
| <b>RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:</b>        | Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A          |
| <b>VALORES REGISTRADOS:</b>            | Bonos Corporativos                              |
| <b>REGISTRO:</b>                       | Resolución SMV-No.348-20 de 3 de agosto de 2020 |
| <b>FECHA DE RESOLUCIÓN:</b>            | 3 de agosto de 2020                             |
| <b>MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN:</b> | US\$9,000,000.00                                |
| <b>NÚMERO DE TELÉFONO:</b>             | 395-3485  |
| <b>DIRECCIÓN DEL EMISOR:</b>           | Avenida Balboa, y Calle Anastasio Ruiz / CCBB   |
| <b>DIRECCIÓN DE CORREO:</b>            | 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.

## **INFORMACIÓN GENERAL**

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 y se encuentra en proyecto The Panarama, un edificio ubicado sobre la Avenida Balboa/Cinta Costera, con rápidas conexiones a los Corredores Norte y Sur, cuyo desarrollo se espera iniciar en el año 2021.

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.

### **I. 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 mejore hasta mediados del año que viene cuando esperamos volver a recuperar poco a poco los niveles de actividad del centro comercial.

## II. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

  
UniTrust  
Grupo UniBank

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   |                      |
| <b>Total de Activos</b> |                    | <b>32,816,028.45</b> |

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

www.unibank.com.pa    Avenida Balboa, Edificio Grand Boy Tower    Apartado 0831-01144, Panamá    (507) 297-6000 / (507) 223-3149

### **III. DIVULGACIÓN**

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización Trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 26 de febrero de 2021 en la página de internet [www.balboaboutiques.com](http://www.balboaboutiques.com)

Javier Isaac Rovi

**FIRMA AUTORIZADA**

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

Estados financieros (no auditados) por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 e Informe del contador público autorizado.

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

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

**Estados Financieros**

**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"**

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

Índice del Contenido

|   | <u>PÁGINA</u> |
|---|---------------|
| Informe de Revisión del Contador        | 1             |
| Balance de Situación                    | 2             |
| Estado de Ganancias y Pérdidas          | 3             |
| Estado de Patrimonio de los Accionistas | 4             |
| Estado de Flujos de Efectivo            | 5             |
| Notas a los Estados Financieros         | 6 - 12        |

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

### **Informe de Revisión del Contador**

Hemos revisado los balances de situación que se acompañan de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y de los estados conexos de ganancias y pérdidas, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas profesionales de revisión de estados financieros. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

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

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



Osvaldo Zamorano  
C.P.A. No. 1897

Panamá, 17 de febrero de 2021



## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

### Balance de Situación

31 de diciembre de 2020 y 2019  
(véase informe de revisión del contador)

|  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>       |
|--|-------------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>  |                         |                   |
| Activo corriente   |                         |                   |
| Efectivo (nota 5)  | US \$ 1,449,476         | 1,750,142         |
| Cuentas por cobrar - clientes                                | 51,199                  | 62,019            |
| Impuestos anticipados  | 15,298                  | 7,386             |
| Adelantos a proveedores                                      | 2,131                   | -                 |
| Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos                  | 4,759                   | 3,227             |
| <b>Total del activo corriente</b>                            | <u>1,522,862</u>        | <u>1,822,774</u>  |
| Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)    | <u>16,800,000</u>       | <u>16,800,000</u> |
| Edificio, equipo y mejoras (notas 3, 4 y 7)                  | 5,046,418               | 5,050,140         |
| Menos - depreciación y amortización acumulada                | 962,131                 | 794,622           |
| <b>Edificio, equipo y mejoras, neto</b>                      | <u>4,084,288</u>        | <u>4,255,518</u>  |
| Cuentas por cobrar, compañías relacionadas (nota 6)          | <u>204,316</u>          | <u>414,943</u>    |
| Depósitos en garantía y otros activos                        | 66,243                  | 43,770            |
|  | US \$ <u>22,677,709</u> | <u>23,337,006</u> |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>                |                         |                   |
| Pasivo corriente   |                         |                   |
| Préstamo bancario por pagar (nota 5)                         | US \$ -                 | 1,000,000         |
| Porción corriente de préstamo a largo plazo (notas 3, 4 y 8) | -                       | 708,212           |
| Cuentas por pagar  | 81,659                  | 76,791            |
| Otros pasivos y gastos acumulados                            | 31,268                  | 41,302            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                            | <u>112,928</u>          | <u>1,826,305</u>  |
| Préstamo por pagar a largo plazo (notas 3, 4 y 8)            | -                       | 5,122,409         |
| Bonos por pagar (nota 8)                                     | 7,335,000               | -                 |
| Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)    | 13,963,182              | 14,263,182        |
| Depósitos recibidos de clientes                              | 230,340                 | 456,688           |
| Cuentas por pagar, compañía relacionada (nota 6)             | 1,235,558               | 1,431,844         |
|  | <u>22,877,008</u>       | <u>23,100,428</u> |
| Obligaciones y contingencias                                 |                         |                   |
| Patrimonio de los accionistas:                               |                         |                   |
| Acciones comunes   | -                       | -                 |
| Superávit acumulado  | (199,299)               | 236,578           |
| <b>Total del patrimonio de los accionistas</b>               | <u>(199,299)</u>        | <u>236,578</u>    |
|  | US \$ <u>22,677,709</u> | <u>23,337,006</u> |

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

Estado de Ganancias y Pérdidas

Año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(véase informe de revisión del contador)

|  | US\$ | IV trimestre     |                  | Acumulado anual  |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |      | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
| Ingresos por alquiler                                |      | 144,751          | 490,279          | 784,754          | 1,792,797        |
| Otros ingresos                                       |      | 2,356            | 2,515            | 17,928           | 22,530           |
|  |      | <u>147,107</u>   | <u>492,794</u>   | <u>802,682</u>   | <u>1,815,327</u> |
| Gastos de operación, generales y administrativos     |      |                  |                  |                  |                  |
| Remuneraciones y otros gastos de nómina              |      | 30,120           | 25,332           | 88,724           | 71,187           |
| Electricidad, agua, teléfono e internet              |      | 15,945           | 19,857           | 64,756           | 73,382           |
| Honorarios profesionales                             |      | 8,224            | 234,011          | 144,422          | 545,967          |
| Gastos de transporte y viajes                        |      | 7,396            | 6,047            | 23,187           | 21,121           |
| Mantenimiento y reparación                           |      | 15,686           | 59,138           | 117,646          | 223,039          |
| Cuota mensual CRM                                    |      | 3,600            | -                | 13,234           | 118              |
| Publicidad y promociones                             |      | 4,557            | 12,956           | 9,698            | 41,921           |
| Otros impuestos                                      |      | 600              | 868              | 2,544            | 14,436           |
| Seguros  |      | 2,854            | 25               | 15,675           | 22,535           |
| Otros suministros                                    |      | 1,461            | 5,103            | 7,963            | 19,740           |
| Vigilancia y seguridad                               |      | 22,551           | 28,178           | 90,122           | 117,350          |
| Gastos legales                                       |      | 12,630           | 5,006            | 29,291           | 13,797           |
| Otros gastos   |      | 6,152            | 4,414            | 12,389           | 17,942           |
|  |      | <u>131,776</u>   | <u>400,934</u>   | <u>619,650</u>   | <u>1,182,536</u> |
| Intereses y cargos bancarios                         |      | 97,414           | 115,119          | 447,874          | 415,697          |
| Gasto de depreciación y amortización                 |      | 171,035          | 171,035          | 171,035          | 171,035          |
|  |      | <u>400,225</u>   | <u>687,089</u>   | <u>1,238,559</u> | <u>1,769,268</u> |
| (Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta |      | (253,118)        | (194,295)        | (435,877)        | 46,059           |
| Provisión impuesto sobre la renta                    |      | -                | -                | -                | 7,323            |
| (Pérdida) utilidad neta del período                  | US\$ | <u>(253,118)</u> | <u>(194,295)</u> | <u>(435,877)</u> | <u>38,736</u>    |

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

### Estado de Patrimonio de los Accionistas

Año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(véase informe de revisión del contador)

|                                   |      | Acciones<br>Comunes | Superávit<br>Acumulado | Total de<br>Patrimonio de<br>los accionistas |
|-----------------------------------|------|---------------------|------------------------|--|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018  | US\$ | -                   | 197,842                | 197,842                                      |
| Ajuste de años anteriores         |      | -                   | -                      | -  |
| Resultados del año 2019           |      | -                   | 38,736                 | 38,736                                       |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019  |      | -                   | 236,578                | 236,578                                      |
| Ajuste de años anteriores         |      | -                   | -                      | -  |
| Resultados del período 2020       |      | -                   | (435,877)              | (435,877)                                    |
| Saldo al 30 de septiembre de 2020 | US\$ | -                   | (199,299)              | (199,299)                                    |

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(véase informe de revisión del contador)

|  |      | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación   |      |                         |                         |
| (Pérdida) ganancia neta  | US\$ | (435,877)               | 38,736                  |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación: |      |                         |                         |
| Depreciación y amortización  |      | 171,035                 | 171,035                 |
| Cambios en activos y pasivos de operación:   |      |                         |                         |
| Disminución en cuentas por cobrar - clientes   |      | 10,820                  | 19,363                  |
| (Aumento) disminución en impuestos anticipados   |      | (7,912)                 | 6,693                   |
| (Aumento) disminución en adelantos a proveedores   |      | (2,131)                 | 81,179                  |
| Aumento en otras cuentas por cobrar y cargos diferidos   |      | (1,532)                 | (1,975)                 |
| (Aumento) disminución en depósitos en garantía y otros activos   |      | (22,473)                | 7,782                   |
| Aumento en cuentas por pagar   |      | 4,868                   | 33,854                  |
| Disminución en otros pasivos y gastos acumulados   |      | (10,034)                | (52,582)                |
| Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación  |      | <u>(293,235)</u>        | <u>304,084</u>          |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión   |      |                         |                         |
| Descarte de activos fijos  |      | 195                     | -                       |
| Pagos a contrato de promesa de compraventa a largo plazo   |      | (300,000)               | (300,000)               |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión  |      | <u>(299,805)</u>        | <u>(300,000)</u>        |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento  |      |                         |                         |
| Disminución en préstamo bancario por pagar a corto plazo   |      | (1,000,000)             | -                       |
| Amortización de saldo de préstamo por pagar a largo plazo  |      | (5,830,621)             | (312,477)               |
| Emisión de bonos   |      | 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)               |
| Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de financiamiento   |      | <u>292,373</u>          | <u>(439,276)</u>        |
| Disminución neto en el efectivo  |      | (300,667)               | (435,192)               |
| Efectivo al inicio del período   |      | <u>1,750,142</u>        | <u>2,185,335</u>        |
| Efectivo al final del período  | US\$ | <u><u>1,449,476</u></u> | <u><u>1,750,142</u></u> |

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(véase informe de revisión del contador)

## **(1) Operación y constitución**

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) (en adelante "la Compañía") fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, en mayo de 2011, principalmente para dedicarse a la promoción y administración inmobiliaria. Actualmente, administra el Centro Comercial Balboa Boutiques - Panamá 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) Resumen de políticas de contabilidad más significativas**

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

### **Declaración de cumplimiento**

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

### **Base de preparación**

Los estados financieros son preparados con base al costo histórico.

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

### **Provisiones**

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

### **Uso de estimaciones**

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

### **Reconocimiento de ingresos**

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(véase informe de revisión del contador)

### **(3) Contrato de promesa de compraventa a largo plazo y fideicomiso de administración y custodia**

Mediante la escritura pública No. 10,755 del 8 de junio de 2011, inscrita en el Registro Público de Panamá el 31 de agosto de 2011, Gesmar Panamá, S.A. (Promitente vendedor) y la sociedad Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) celebran un contrato de promesa de compraventa a largo plazo, sobre las fincas de propiedad de Gesmar Panamá, S.A. identificadas con los Nos. 47970, 47960, 47980 y 47990. Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) declara la construcción de un centro comercial sobre dos (2), de las cuatro (4) fincas mencionadas.

Con motivo de la emisión de bonos descrita en la Nota No. 8, 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.

#### **Contrato de promesa de compraventa a largo plazo:**

Gesmar Panamá, S.A. ("Promitente vendedor") promete vender a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), ("Promitente comprador") la totalidad de las cuatro (4) fincas, así como todas las mejoras que existan sobre ellas, cuya compraventa definitiva se suscribirá a más tardar dentro de veinte (20) años calendarios. El precio convenido que se obliga a pagar a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (Promitente comprador) por la totalidad de las fincas es de US\$16,800,000 pagaderos así:

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

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

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.

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(véase informe de revisión del contador)

### Fideicomiso de administración y custodia:

- Se designa como Beneficiario Primario, a los tenedores registrados de la Serie A de la emisión de bonos corporativos.
- Se designa como Beneficiario Terciario al Fideicomitente
- 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 Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros traspasen al 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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los costos acumulados de las mejoras en ambas fechas ascienden a la suma de US\$5,042,000.

### **(4) Préstamo por pagar a largo plazo**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el préstamo por pagar a largo plazo se detalla como sigue:

|                           |      | <u>2020</u> | <u>2019</u>      |
|---------------------------|------|-------------|------------------|
| Uni Bank Trust, Inc.      | US\$ | -           | 5,830,621        |
| Menos – Porción corriente |      | <u>-</u>    | <u>(708,212)</u> |
| Porción a largo plazo     | US\$ | <u>-</u>    | <u>5,122,409</u> |

Como se explica en la Nota No. 8, en septiembre de 2020 Comercial Balboa Boutiques, S.A. procedió a la cancelación del préstamo por pagar a largo plazo a Uni Bank Trust, Inc.

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(véase informe de revisión del contador)

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

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

### **(5) Efectivo y préstamo bancario por pagar**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos del efectivo se detallan como sigue:

|                                     |      | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Efectivo en caja y fondos de cambio | US\$ | 685              | -                |
| Saldos cuentas corrientes bancarias |      | 126,329          | 420,676          |
| Saldo en cuenta de ahorro bancaria  |      | 1,322,462        | 329,466          |
| Depósito a plazo fijo - UniBank     |      | -                | <u>1,000,000</u> |
|                                     | US\$ | <u>1,449,476</u> | <u>1,750,142</u> |

Al 31 de diciembre de 2019 el depósito a plazo fijo - Unibank por la suma de US\$1,000,000 el cual garantizaba el préstamo otorgado por Unibank a Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) por el mismo monto de US\$1,000,000. 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.



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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(véase informe de revisión del contador)

**(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, los saldos con partes relacionadas, se resumen así:-

|   |      | <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.           |      | 395,367          | 395,367          |
|   | US\$ | <u>1,235,558</u> | <u>1,431,844</u> |

**(7) Edificio, equipo y mejoras**

El edificio, equipo y mejoras al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

|  | <u>2020</u>           |                  |                  |                      |
|--|-----------------------|------------------|------------------|----------------------|
|  | <u>Saldo al</u>       |                  | <u>Ventas o</u>  | <u>Saldo al</u>      |
|  | <u>inicio del año</u> | <u>Adiciones</u> | <u>descartes</u> | <u>final del año</u> |
| <u>Costo</u>                                 |                       |                  |                  |                      |
| Edificio y mejoras                           | US\$ 5,042,000        |                  |                  | 5,042,000            |
| Equipos informáticos                         | 8,140                 |                  | (3,722)          | 4,418                |
|  | <u>5,050,140</u>      |                  | <u>(3,722)</u>   | <u>5,046,418</u>     |
| <br>   |                       |                  |                  |                      |
|  | <u>Saldo al</u>       |                  | <u>Ventas o</u>  | <u>Saldo al</u>      |
|  | <u>inicio del año</u> | <u>Provisión</u> | <u>descartes</u> | <u>final del año</u> |
| <u>Depreciación y amortización acumulada</u> |                       |                  |                  |                      |
| Edificio y mejoras                           | 788,218               | 170,151          |                  | 958,369              |
| Equipos informáticos                         | 6,405                 | 884              | 3,529            | 3,761                |
|  | <u>794,623</u>        | <u>171,035</u>   | <u>3,529</u>     | <u>962,131</u>       |
| <b>Valor neto</b>                            | US\$ <u>4,255,518</u> | <u>(171,035)</u> | <u>(195)</u>     | <u>4,084,288</u>     |

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(véase informe de revisión del contador)

|  | 2019                       |                |                       |                           |
|--|----------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
|  | Saldo al<br>inicio del año | Adiciones      | Ventas o<br>descartes | Saldo al<br>final del año |
| <b>Costo</b>                                     |                            |                |                       |                           |
| Edificio y mejoras                               | US\$ 5,042,000             |                |                       | 5,042,000                 |
| Equipos informáticos                             | 8,140                      |                |                       | 8,140                     |
|  | <u>5,050,140</u>           |                |                       | <u>5,050,140</u>          |
|  | Saldo al<br>inicio del año | Provisión      | Ventas o<br>descartes | Saldo al<br>final del año |
| <b>Depreciación y amortización<br/>acumulada</b> |                            |                |                       |                           |
| Edificio y mejoras                               | 618,067                    | 170,151        |                       | 788,218                   |
| Equipos informáticos                             | <u>5,521</u>               | <u>884</u>     |                       | <u>6,405</u>              |
|  | <u>623,588</u>             | <u>171,035</u> |                       | <u>794,623</u>            |
| <b>Valor neto</b>                                | US\$ <u>4,426,553</u>      | <u>171,035</u> |                       | <u>4,255,518</u>          |

### **(8) Bonos por pagar**

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 de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. por un valor de hasta US\$9,000,000. Al 31 de diciembre de 2020, las generales de la emisión existente se detallan a continuación:

|                        |   |
|------------------------|---|
| Emisor:                | Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. |
| ISIN:                  | PAL0001621A5                            |
| Serie:                 | A                                       |
| Clase de Título:       | Bonos                                   |
| Cupón:                 | 6.25%                                   |
| Vencimiento:           | 25/08/2030                              |
| Moneda:                | USD                                     |
| Cantidad:              | \$7,335,000.00                          |
| Precio:                | 100.00%                                 |
| Intereses Acumulados:  | 0.00                                    |
| Monto Total:           | \$ 7,335,000.00                         |
| Número de Transacción: | 126696                                  |
| Fecha de Transacción:  | 21 de agosto de 2020                    |
| Fecha de Liquidación:  | 25 de agosto de 2020                    |

Producto de la primera emisión y venta de los bonos por la suma de US\$6,082,000 en agosto 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, así:

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(véase informe de revisión del contador)

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Capital   | US\$5,747,478        |
| Feci      | 28,259               |
| Intereses | <u>176,620</u>       |
|           | <u>US\$5,952,357</u> |

En diciembre de 2020 se realizó la segunda emisión y venta de los bonos por la suma de US\$1,253,000.

### **(9) Impuesto sobre la renta**

A la fecha de los estados financieros interinos, las declaraciones de rentas de la Compañía, para los años terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos.

### **(10) Resultados de las operaciones del año 2020**

Los ingresos del año 2020 muestran el impacto de las afectaciones sufridas producto de las medidas preventivas que han tenido que tomar las autoridades gubernamentales a consecuencia de la pandemia del COVID-19, decretando Estado de Emergencia Nacional y ordenando el cierre de establecimientos comerciales y de empresas en todo el territorio nacional, durante la mayor parte del año 2020.

El Centro Comercial Balboa Boutiques - Panamá Strip Mall, aunado al hecho de haber estado cerrado prácticamente durante todo el año, con un nivel ocupación por debajo de los mínimos pensados, ya que muchos negocios no han pudieron superar el parón de las actividades, también ha tenido que hacer frente a las medidas de moratoria en el pago de alquileres comerciales y de prohibición para lanzamientos o desahucios por falta de pago y de cargo intereses o recargos por mora, también decretadas por las autoridades gubernamentales.

A la bajada de ingresos del año, se añade el hecho que debido a la operación de emisión de bonos en 2020, la Compañía tuvo que pagar la totalidad de los intereses del préstamo a largo plazo que mantenía con Uni Bank Trust, Inc. por ser un requisito para su cancelación, no teniendo así la posibilidad de acceso al alivio financiero general ofrecido por el sistema bancario nacional, impactando de este modo, aún más los resultados de las operaciones carentes de ingresos casi todo el año.