

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Trimestre terminado al 30 de septiembre 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.

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, Brisas de Altos de San Francisco y Jardines de La Mitra.

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 2020.

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/. 0.77 millones, compuestos en su mayoría por efectivo (72.7%). 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 30 de septiembre 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 perdure durante lo que queda de año y 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



Panamá, 20 de noviembre de 2020.

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 30 de septiembre de 2020, el fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01 mantiene en sus activos bajo administración los siguientes bienes:

Fincas No.	Código de Ubicación	Monto
47980	8706	37,500,000.00
47960	8706	

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

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 30 de noviembre de 2020.



Javier Isaac Rovi

FIRMA AUTORIZADA

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

Estados Financieros Interinos

30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, y de los estados conexos de ganancias y pérdidas, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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, 18 de noviembre de 2020

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Balance de Situación

AL 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo (nota 5)	US \$ 562,657	1,750,142
Cuentas por cobrar - clientes	62,253	62,019
Impuestos anticipados	15,171	7,386
Adelantos a proveedores	2,131	-
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	2,977	3,227
Total del activo corriente	<u>645,189</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)	5,050,140	5,050,140
Menos - depreciación y amortización acumulada	794,622	794,622
Edificio, equipo y mejoras, neto	<u>4,255,518</u>	<u>4,255,518</u>
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas (nota 6)	<u>162,066</u>	414,943
Depósitos en garantía y otros activos	43,770	43,770
	<u>US \$ 21,906,543</u>	<u>23,337,006</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
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	64,210	76,791
Otros pasivos y gastos acumulados	35,129	41,302
Total del pasivo corriente	<u>99,339</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)	6,082,000	-
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)	14,063,182	14,263,182
Depósitos recibidos de clientes	430,208	456,688
Cuentas por pagar, compañía relacionada (nota 6)	1,321,439	1,431,844
	<u>21,996,169</u>	<u>23,100,428</u>
Obligaciones y contingencias		
Patrimonio de los accionistas:		
Acciones comunes	-	-
Superávit acumulado	(89,626)	236,578
Total del patrimonio de los accionistas	<u>(89,626)</u>	<u>236,578</u>
	<u>US \$ 21,906,543</u>	<u>23,337,006</u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y
y el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por alquiler	US\$ 507,339	1,792,797
Otros ingresos	27,465	22,530
	<u>534,805</u>	<u>1,815,327</u>
Gastos de operación, generales y administrativos		
Remuneraciones y otros gastos de nómina	58,604	71,187
Viáticos	-	-
Electricidad, agua, teléfono e internet	17,954	36,716
Honorarios profesionales	132,598	545,967
Gastos de transporte	15,791	21,121
Mantenimiento y reparación	111,594	223,157
Publicidad y promociones	5,141	41,921
Otros impuestos	2,146	14,436
Seguros	12,821	22,535
Otros suministros	37,360	56,406
Vigilancia y seguridad	67,571	117,350
Gastos legales	42,733	13,797
Otros gastos	6,236	17,942
	<u>510,549</u>	<u>1,182,536</u>
Intereses y cargos bancarios	350,460	415,697
Gasto de depreciación y amortización	-	171,035
	<u>861,009</u>	<u>1,769,268</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta	(326,204)	46,059
Provisión impuesto sobre la renta	-	7,323
(Pérdida) utilidad neta del período	US\$ <u>(326,204)</u>	<u>38,736</u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de Patrimonio de los Accionistas

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y
y el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

		Acciones Comunes	Superávit Acumulado	Total de Patrimonio de 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		-	(326,204)	(326,204)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	US\$	-	(89,626)	(89,626)

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Para el período de nueve (9) meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y
y el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Ganancia neta	US\$ (326,204)	38,736
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	-	171,035
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar - clientes	(234)	19,363
(Aumento) disminución en impuestos anticipados	(7,785)	6,693
(Aumento) disminución en adelantos a proveedores	(2,131)	81,179
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	250	(1,975)
Disminución (aumento) en depósitos en garantía y otros activos	-	7,782
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(12,581)	33,854
Disminución en otros pasivos y gastos acumulados	(6,173)	(52,582)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>(354,857)</u>	<u>304,084</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Pagos a contrato de promesa de compraventa a largo plazo	<u>(200,000)</u>	<u>(300,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(200,000)</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 capital de préstamo por pagar a largo plazo	(5,830,621)	(312,477)
Emisión de bonos	6,082,000	-
Disminución en depósitos recibidos de clientes	(26,480)	(14,421)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	(110,405)	297,456
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	252,877	(409,834)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	<u>(632,629)</u>	<u>(439,276)</u>
Disminución neto en el efectivo	(1,187,486)	(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>562,657</u></u>	<u><u>1,750,142</u></u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos
Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

(1) Operación y constitución

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, en mayo de 2011, principalmente para dedicarse a la promoción y administración inmobiliaria. Actualmente, administra el centro comercial Balboa Boutiques - Panama Strip Mall 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 Interinos
Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

(3) Contrato de promesa de compraventa a largo plazo

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

Para garantizar el objeto del contrato de promesa de compraventa a largo plazo, en esta misma escritura pública No. 10,755 del 8 de junio de 2011, Gesmar Panamá, S.A., (“el Fideicomitente”), Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A., (“el Fiduciario”) y Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.), (“el Beneficiario principal”), constituyen un fideicomiso irrevocable de administración y custodia, el cual se denomina Fideicomiso de administración y custodia “Soho Balboa Plaza” (“el Fideicomiso”).

Contrato de promesa de compraventa a largo plazo:

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los pagos acumulados referentes al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, eran por la suma acumulada de US\$2,736,818 y US\$2,536,818, respectivamente.

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos
Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019
(véase informe de revisión del contador)

Fideicomiso de administración y custodia:

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

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

Entre las obligaciones y facultades de “el Fiduciario” están:

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 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 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 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		-	(708,212)
Porción a largo plazo	US\$	<u>-</u>	<u>5,122,409</u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos
Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 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 FECI.
- 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 FECI no menores de US\$63,179.40 y un abono final por el saldo insoluto según los libros y registros de el Banco.
- El Garante Hipotecario en su condición de fiduciario, constituye primera hipoteca y anticresis a favor del Banco por la suma de US\$8,000,000 sobre las fincas Nos. 47980 y 47960 de su propiedad en fiducia.

(5) Efectivo y préstamo bancario por pagar

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los saldos del efectivo se detallan como sigue:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en caja y fondos de cambio	US\$	2,118	-
Saldos cuentas corrientes bancarias		175,848	420,676
Saldo en cuenta de ahorro bancaria		384,691	329,466
Depósito a plazo fijo - UniBank			<u>1,000,000</u>
	US\$	<u>562,657</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 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 de dicho depósito. Dicho 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 Interinos
 Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 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		5,790	1,920
Cta. Cte. Juan Pablo Santos Lupiañez		18,704	-
Cta. Cte. Administrador		13,011	-
Anticipo VBGI - Optimum		71,196	81,179
Gesmar Panamá, S.A.		300	300
Sudamericana Eco Tech		328	-
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		-	317,655
Kudex Company, S.A.		51,713	-
Jardines de la Mitra, S.A.		<u>161</u>	<u>13,025</u>
	US\$	<u><u>162,066</u></u>	<u><u>414,943</u></u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas:			
Constructora Sudameris, S.A.	US\$	923	930
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		270,485	593,513
Brisas del Oeste, S.A.		117,034	117,034
Jardines de la Mitra, S.A.		537,630	325,000
Jardines de San Francisco, S.A.		<u>395,367</u>	<u>395,367</u>
	US\$	<u><u>1,321,439</u></u>	<u><u>1,431,844</u></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>descartes</u>	<u>final del año</u>
<u>Costo</u>				
Edificio y mejoras	US\$	5,042,000		5,042,000
Equipos informáticos		<u>8,140</u>		<u>8,140</u>
		<u><u>5,050,140</u></u>		<u><u>5,050,140</u></u>
		<u>Saldo al</u>	<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
		<u>inicio del año</u>	<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
<u>Depreciación y amortización acumulada</u>				
Edificio y mejoras		788,218		788,218
Equipos informáticos		<u>6,405</u>		<u>6,405</u>
		<u><u>794,623</u></u>		<u><u>794,623</u></u>
Valor neto	US\$	<u><u>4,255,518</u></u>		<u><u>4,255,518</u></u>

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos
 Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019
 (véase informe de revisión del contador)

	<u>2019</u>			
	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
<u>Costo</u>	<u>inicio del año</u>		<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
Edificio y mejoras	US\$ 5,042,000			5,042,000
Equipos informáticos	<u>8,140</u>			<u>8,140</u>
	<u>5,050,140</u>			<u>5,050,140</u>
	<u>Saldo al</u>		<u>Ventas o</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>inicio del año</u>	<u>Provisión</u>	<u>descartes</u>	<u>final del año</u>
<u>Depreciación y amortización</u>				
<u>acumulada</u>				
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>
Valor neto	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 30 de septiembre 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:	\$6,082,000.00
Precio:	100.00%
Intereses Acumulados:	0.00
Monto Total:	\$ 6,082,000.00
Número de Transacción:	126696
Fecha de Transacción:	21 de agosto de 2020
Fecha de Liquidación:	25 de agosto de 2020

Producto de esta emisión, con fecha 19 de 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., así:

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

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

(véase informe de revisión del contador)

(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 2019, 2018 y 2017, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos.