

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Año terminado al 31 de diciembre de 2021

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

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR Alberto Lupiáñez Romero

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 10 años de operaciones, en donde se han establecido como el Grupo Novacasa, formado por sociedades 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 - 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 2021, 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 C/ Juan de la Guardia 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

No hay duda de que la actividad de los centros comerciales ha sido una de las más afectadas por el impacto económico de la pandemia de coronavirus Covid-19. Los largos confinamientos y la pérdida generalizada de empleo en el País han afectado de forma especial a un sector que depende en gran medida de la demanda interna.

Afortunadamente tras el exitoso avance del proceso de vacunación los centros comerciales y las empresas que en ellos operan han tenido un paulatino incremento en la afluencia de compradores que se ha notado de forma importante a finales del 2021. Aunque todavía lejos de las cifras prepandemia los expertos auguran que tanto este año 2022 pero sobre todo el próximo se consigan recuperar e incluso sobrepasar esos niveles del 2019, esto

lógicamente siempre y cuando las nuevas variantes que vayan surgiendo de la Covid-19 no vuelvan a causar confinamientos y restricciones en la movilidad de las personas.

Se han tenido que emplear nuevas fórmulas para conseguir mantener al mayor número de arrendatarios y atraer nuevos negocios a los centros comerciales, ampliando la variedad de servicios que se dan en ellos para hacerlos más resistentes ante situaciones tan adversas como la que acabamos de vivir.

II.- ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Los activos corrientes de la Cía. se situaron en B/. 0.19 millones, compuestos en su mayoría por efectivo (63.00%). 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 del año 2020 debido al cierre de la actividad económica decretado por el Gobierno de la nación con motivo de la pandemia provocada por la Covid-19, cierre que tuvo que ser repetido en enero debido a la situación epidemiológica del País. Se espera que con el avance de la campaña de vacunación poco a poco se pueda ir reestableciendo la normalidad económica y en consecuencia se vaya reestableciendo el sector comercial y de restauración 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 a la situación económica generada por la pandemia del COVID-19.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Aunque la evolución de ocupación del centro comercial ha sido positiva sobre todo a partir de mediados de año encontrándose en estos momentos por encima del 60% de ocupación no esperamos que por lo menos hasta mitad del año próximo se puedan recuperar los niveles de ocupación previos a la pandemia.

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

A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

1. Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

JAVIER ISAAC ROVI SANCHEZ- Director y Presidente

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 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: 1 de 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 2021, el grupo contaba con 61 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 2021, 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>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:			
Fundación Baldrige	US\$	786	774
Fundación Gran Amazonas		5,159	90
Cta. Cte. Juan Pablo Santos Lupiañez		98,139	46,917
Cta. Cte. Administrador		37,579	30,769
Cta. Cte. Fernando Santos		14,300	
Anticipo VBGI - Optimum		56,354	67,866
Gesmar Panamá, S.A.		730	300
Sudamericana Eco Tech		2,085	380
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		195,397	-
Kudex Company, S.A.		62,060	57,220
Constructora Sudameris, S.A.		269	-
	US\$	<u>472,857</u>	<u>204,316</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas:			
Constructora Sudameris, S.A.	US\$		923
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.			164,965
Brisas del Oeste, S.A.		116,178	117,034
Jardines de la Mitra, S.A.		435,661	557,269
Jardines de San Francisco, S.A.		394,511	395,367
	US\$	<u>946,350</u>	<u>1,235,558</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, 24 de enero de 2022.

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 2021, 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	1,008.32
Inmuebles	Finca 47980-8706	32,815,000.00
Inmuebles	Finca 47960-8706	
	Total de Activos	32,816,008.32

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

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

A. Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.

ESTADO DE RESULTADOS	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ventas o Ingresos Totales*	592,825.00	802,682.00	1,815,327.00	2,319,946.00
Margen Operativo*	188,115.00	394,864.00	1,246,055.00	1,483,102.00
Gastos Generales y Administrativos*	124,641.00	211,832.00	613,264.00	672,430.00
Utilidad o Pérdida Neta*	63,474.00	183,032.00	632,791.00	810,672.00
Acciones emitidas y en circulación*	300.00	300.00	300.00	300.00
Utilidad o Pérdida por Acción*	211.58	610.11	2,109.30	2,702.24
Depreciación y Amortización*	171,256.00	171,035.00	171,035.00	169,695.00
Utilidad Operativa*	-107,782.00	11,997.00	461,756.00	640,977.00
Gastos Financieros*	458,471.00	447,874.00	415,697.00	515,088.00
Utilida o Pérdida del Periodo*	-566,253.00	-435,877.00	46,059.00	125,889.00

BALANCE GENERAL	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Activo Circulante*	659,792.00	1,822,774.00	2,363,227.00	2,202,190.00
Activos Totales*	21,454,946.00	23,337,006.00	23,646,441.00	23,613,890.00
Pasivo Circulante*	120,961.00	1,826,305.00	1,486,110.00	1,442,154.00
Deuda a Largo Plazo*	14,902,109.00	23,100,428.00	23,448,599.00	23,514,999.00
Obligaciones en valores*	7,197,426.00	-	-	-
Deuda Total*	22,099,535.00	23,100,428.00	23,448,599.00	23,514,999.00
Pasivos Totales*	22,220,497.00	23,337,006.00	23,646,441.00	23,613,890.00
Acciones Preferidas*	0.00	-	-	-
Capital Pagado*	0.00	-	-	-
Utilidades o Perdidas Retenidas*	-199,299.00	197,842.00	98,891.00	22,440.00
Patrimonio Total*	-765,551.00	236,578.00	197,842.00	98,891.00
Precio por Acción*	-2,551.84	788.59	659.47	329.64
Dividendo*	0.00	0.00	0.00	0.00

RAZONES FINANCIERAS	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Total de Activos / Total de Pasivos	0.97	1.00	1.00	1.00
Total de Pasivos / Total de Activos	1.04	1.00	1.00	1.00
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación	0.00	0.00	0.00	0.00
Pasivos Totales / Patrimonio	-29.03	98.64	119.52	238.79
Deuda Total / Patrimonio	-28.87	97.64	118.52	237.79
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	538,831.00	-3,531.00	877,117.00	760,036.00
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	5.45	1.00	1.59	1.53
Utilidad Operativa / Gastos financieros	-0.24	0.03	1.11	1.24
Utilidad Neta / Activos Totales	0.00	0.01	0.03	0.03
Utilidad Neta / Capital Pagado	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.7397	-1.8424	0.2328	1.2730

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES S.A.

Estados financieros auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Centro Comercial Balboa Boutiques S.A.

31 de Diciembre de 2021



Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Centro Comercial Balboa Boutiques, S. A.

Estados financieros por el año terminado el
31 de diciembre de 2021 e Informe de los
Auditores Independientes



Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Por los doce meses terminados al 31 de
Diciembre de 2021.

INDICE DEL CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes
Balance general
Estado de resultados
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas
Estado de flujo de efectivo
Notas a los estados financieros



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 2021, 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 2021, 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.

Otros Asuntos

La Empresa no se ha visto en la necesidad de tener una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con el COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión para ello en sus resultados de 2021.

A medida que la situación de COVID-19 continúa desarrollándose, la Empresa sigue las instrucciones del gobierno y las principales autoridades de salud para proteger a los empleados



y clientes, al tiempo que garantiza la continuidad del negocio. No se espera que la interrupción global causada por esta pandemia, y las medidas locales tomadas por el gobierno y las autoridades de salud, tengan un impacto negativo en la recaudación de cobros de las cuentas por cobrar clientes y flujo de efectivo.

A la fecha no existe incertidumbre sobre cómo el desarrollo futuro del brote afectará el negocio de la Empresa, por consiguiente, no se tiene contemplado ningún plan de reestructuración por parte de los accionistas, ya que a la fecha, la Empresa es soportada financieramente por sus accionistas, financiamiento bancario, para continuar con sus operaciones.

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocio dentro del Grupo que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Francisco José España, con número de idoneidad de contador público autorizado No.3685.

12 de abril de 2022
Panamá, República de Panamá

Francisco España
Socio
CPA 3685

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de situación Financiera

31 de diciembre de 2021

(En balboas)

	Notas	2021	2020
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	4	118,999	1,449,476
Cuentas por cobrar-clientes	8	56,608	51,199
Impuestos pagados por anticipados		6,801	15,298
Otras cuentas por cobrar		4,527	6,890
Total de activos corrientes		<u>186,935</u>	<u>1,522,863</u>
Activos no corrientes:			
Activo fijo, neto	5	4,750	657
Propiedades de inversión	6	20,713,479	20,883,631
Cuentas por cobrar-compañías relacionadas	3	472,857	204,316
Depósitos en garantía y otros activos	9	76,923	66,242
Total de activos no corrientes		<u>21,268,009</u>	<u>21,154,846</u>
Total de activos		<u>21,454,944</u>	<u>22,677,709</u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar-porción corriente	11	775,500	733,500
Cuentas por pagar		86,554	81,659
Otros pasivos y gastos acumulados		34,407	31,269
Total de pasivos corrientes		<u>896,461</u>	<u>846,428</u>
Pasivos no corrientes:			
Cuenta por pagar propiedades de inversión	7	13,663,182	13,963,182
Cuentas por pagar-compañías relacionadas	3	946,350	1,235,558
Depósitos recibidos de clientes	10	292,577	230,340
Bonos por pagar-porción largo plazo	11	6,421,926	6,601,500
Total de pasivos no corrientes		<u>21,324,035</u>	<u>22,030,580</u>
Total de pasivos		<u>22,220,496</u>	<u>22,877,008</u>
Patrimonio de los accionistas			
Superávit acumulado		<u>(765,552)</u>	<u>(199,299)</u>
Total del patrimonio de los accionistas		<u>(765,552)</u>	<u>(199,299)</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>21,454,944</u>	<u>22,677,709</u>

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



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de ganancias y pérdidas
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Ingresos por alquileres		559,723	784,754
Otros ingresos	13	<u>40,804</u>	<u>29,482</u>
Total de ingresos		<u>600,527</u>	<u>814,236</u>
Gastos de operación, generales y administrativos			
Gastos de operación:			
Mantenimiento y reparación		126,347	142,434
Vigilancia y seguridad		67,293	90,122
Otros impuestos		587	2,544
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		67,399	144,422
Remuneraciones y gastos laborales		133,341	88,724
Comisiones a terceros		12,375	
Transporte		18,107	23,187
Electricidad, agua, teléfono e internet		59,952	64,756
Publicidad y promociones		2,938	9,698
Seguros		15,661	15,675
Legales		2,242	29,291
Otros gastos		<u>30,810</u>	<u>20,351</u>
Gastos de Intereses sobre financiamiento	12	537,052	631,204
Gastos de Intereses sobre bonos	12	455,296	316,501
Gastos bancarios		3,176	128,820
Depreciación y amortización		<u>171,256</u>	<u>171,035</u>
Total de gastos de operación , generales y administrativos		1,166,780	1,250,113
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(566,253)	(435,877)
Provisión del impuesto sobre la renta			
(Pérdida) Utilidad neta		<u>(566,253)</u>	<u>(435,877)</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 2021
(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		-	19,902	19,902
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	98,891	98,891
Ajustes de años anteriores			4,534	4,534
Utilidad neta del año 2018		-	94,417	94,417
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	197,842	197,842
Ajustes de años anteriores				-
Utilidad neta del año 2019		-	38,736	38,736
Saldo al 31 de diciembre de 2019		-	236,578	236,578
Ajustes de años anteriores				-
Utilidad neta del año 2020		-	(435,877)	(435,877)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		-	(199,299)	(199,299)
Ajustes de años anteriores				-
Utilidad neta del año 2021		-	(566,253)	(566,253)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		-	(765,552)	(765,552)

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 2021
(En balboas)

	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	(566,253)	(435,877)
Depreciación y amortización	171,256	171,035
Gastos de intereses	455,296	445,321
	<u>60,299</u>	<u>180,479</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar-clientes	(5,409)	10,820
Disminución (Aumento) en impuestos anticipados	8,497	6,998
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar	2,363	(3,663)
(Aumento) Disminución en depósitos en garantía y otros activos	(10,681)	(22,472)
Aumento en cuentas por pagar	4,895	4,868
Aumento (Disminución) en otros pasivos y gastos acumulados	3,138	(25,719)
	<u>63,102</u>	<u>151,311</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación	(455,296)	(445,321)
Intereses pagados	(392,194)	294,010
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>(392,194)</u>	<u>294,010</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de equipos	(5,197)	
Descarte de activo fijo		195
Pagos sobre obligación de adquisición de propiedades	(300,000)	(300,000)
	<u>(305,197)</u>	<u>(299,805)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos a préstamos bancarios		(6,830,621)
Pagos de bonos corporativos	(557,574)	
Emisión de bonos corporativos	420,000	7,335,000
Aumento (Disminución) en depósitos recibidos de clientes	62,237	(226,348)
(Disminución)Aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	(289,208)	(196,286)
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(268,541)	210,627
	<u>(633,086)</u>	<u>292,372</u>
Disminución neto en el efectivo	(1,330,477)	(301,443)
Efectivo al inicio del año	1,449,476	1,750,919
Efectivo al final del año	<u>118,999</u>	<u>1,449,476</u>

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



CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

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:

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%
Instalaciones Técnicas	10 años -	10%

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 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.

3. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	2021	2020
Cuentas por cobrar		
Construcciones Hispanoamericanas S.A.	195,397	
VBGI - Optimum	56,354	67,866
Kudex Company SA	62,060	57,220
Juan Pablo Santos Lupiañez	98,139	46,917
Fernando Santos	14,300	
Cta Cte Administrador	37,579	30,769
Fundación Baldrige	786	774
Sudamericana Eco Tech	2,085	380
Constructora Sudameris, S.A.	269	
Gesmar Panamá S.A.	730	300
Fundación Gran Amazonas	5,159	90
	<u>472,857</u>	<u>204,316</u>
Cuentas por pagar		
Constructora Sudameris, S.A.		923
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		164,965
Brisas del Oeste, S.A.	116,178	117,034
Jardines de la Mitra, S.A.	435,661	557,269
Jardines de San Francisco, S.A.	394,511	395,367
	<u>946,350</u>	<u>1,235,558</u>

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

4. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos bancarios se detallan a continuación:

	2021	2020
Efectivo		
Efectivo en caja y fondos de cambio	3,041	686
Cuentas corrientes		
Unibank, S.A.	52,068	119,374
Banco General	4,276	6,954
Cuentas de ahorros		
Unibank, S.A.	59,614	1,322,462
	<u>118,999</u>	<u>1,449,476</u>

5. Activo fijo, neto

	Equipo informático	Instalaciones técnicas	Total Activo Fijo
Costo del Activo			
Costo al 31 de diciembre 2019	8,140		8,140
Adiciones			
Ventas y descartes	(3,722)		(3,722)
Costo al 31 de diciembre 2020	4,418		4,418
Adiciones		5,198	5,198
Ventas y descartes			
Costo al 31 de diciembre 2021	4,418	5,198	9,616
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2019	6,404		6,404
Adiciones	884		884
Ventas y descartes	(3,527)		(3,527)
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2020	3,761		3,761
Adiciones	657	448	1,105
Ventas y descartes			
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2021	4,418	448	4,866
Valor neto, al 31 diciembre 2020	657	0	657
Valor neto, al 31 diciembre 2021	0	4,750	4,750

6. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 se presenta a continuación:

	Terreno	Edificios y mejoras	Total Propiedad de Inversión
Costo del Activo			
Costo al 31 de diciembre 2019	16,800,000	5,042,000	21,842,000
Adiciones			
Ventas y descartes			
Costo al 31 de diciembre 2020	16,800,000	5,042,000	21,842,000
Adiciones			
Ventas y descartes			
Costo al 31 de diciembre 2021	16,800,000	5,042,000	21,842,000
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2019		788,218	788,218
Adiciones		170,151	170,151
Ventas y descartes			
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2020		958,369	958,369
Adiciones		170,151	170,151
Ventas y descartes			
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2021		1,128,521	1,128,521
Valor neto, al 31 diciembre 2020	16,800,000	4,083,631	20,883,631
Valor neto, al 31 diciembre 2021	16,800,000	3,913,479	20,713,479

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
		16,800,000.00

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")

7. Cuentas por pagar – propiedades de inversión

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pagos acumulados referentes al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, eran por la suma acumulada de US\$3,136,818 y US\$2,836,818, 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. 11, 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
- Se designa como 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 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.

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”.

8. Cuentas por cobrar-clientes

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

	2021	2020
31-60 días	650	547
61-90 días		1,993
más de 90 días	55,958	48,659
Total	<u>56,608</u>	<u>51,199</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%.

9. Depósitos en garantía y otros activos

Los depósitos en garantía se resume a continuación:

	2021	2020
Depósito por ejecución judicial de locales	65,164	54,483
Depósito en garantía en EDEMET	5,320	5,320
Otros	6,439	6,439
	<u>76,923</u>	<u>66,242</u>

10. Depósitos recibidos de clientes

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

11. Bonos emitidos por pagar

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

Tipo de Bono	Tasa Interés	Vencimiento	2021
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
Serie A. 3ra.emisión- 25- Ago-2020	6.5% libor	25-Ago-2030	420,000
Total emisión			7,755,000
Menos: Pagos			(557,574)
Saldo al 31 de diciembre de 2021			7,197,426
Menos: Porción corriente			775,500
Porción a largo plazo			6,421,926

	2021	2020
Saldo al inicio del año	7,335,000	
Emisión de Bonos	420,000	7,335,000
Pagos	(557,574)	
Saldo al final del año	7,197,426	7,335,000

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 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 agosto 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 agosto 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.

Emisión de 25 de agosto de 2020 – Bono Corporativo N°3

Con fecha 25 de agosto de 2020, se emitió la serie A, por B/.560,000, 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 agosto 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.

El día 25 de marzo de 2022, se desembolsó la cantidad de B/.140,000, monto que completa la totalidad de este bono corporativo N°3.

12. Ingresos y gastos financieros

Los intereses generados es en concepto de los bonos corporativos serie A.

13. Otros Ingresos

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

14. Eventos subsecuentes

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

15. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 11 de abril de 2022.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el informe de los Auditores Independientes)



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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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 - 21

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 2021, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año 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 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año 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.

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

- 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.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la firma que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Roman Quiros, con número de idoneidad del contador público autorizado 6155.

ORG

Panamá, República de Panamá
18 de marzo de 2022



Roman Quiros
Socio
C.P.A. 6155

Roman Quiros Coronel
Cédula 8-458-145
CPA 6155

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,008	1,028
Bienes Inmuebles	5	32,815,000	32,815,000
Total de activos		32,816,008	32,816,028
PATRIMONIO			
Patrimonio:			
Aportes administrados	5	32,826,663	32,820,300
Deficit acumulado		(10,655)	(4,272)
Total de patrimonio		32,816,008	32,816,028
Total patrimonio		32,816,008	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 año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Ingresos:			
Intereses ganados sobre cuentas bancarias		91	28
Total de ingresos		<u>91</u>	<u>28</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	6	(6,474)	(4,300)
Total de gastos		<u>(6,474)</u>	<u>(4,300)</u>
Pérdida neta		<u>(6,383)</u>	<u>(4,272)</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 año terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en Balboas)

	Aportes administrados	Deficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 28 de septiembre de 2020	-	-	-
Aportes realizados	32,915,000	-	32,915,000
Retiros realizados	(94,700)	-	(94,700)
Pérdida del periodo - 2020	-	(4,272)	(4,272)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	32,820,300	(4,272)	32,816,028
Aportes realizados	394,700	-	394,700
Retiros realizados	(388,337)	-	(388,337)
Pérdida del periodo - 2021	-	(6,383)	(6,383)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	32,826,663	(10,655)	32,816,008

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01**Estado de Flujos de Efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021***(Cifras en Balboas)*

	Nota	2021	2020
Actividades de Operación			
Pérdida neta		<u>(6,383)</u>	<u>(4,272)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		<u>(6,383)</u>	<u>(4,272)</u>
Actividades de Inversión			
Bienes inmuebles		<u>-</u>	<u>(32,815,000)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>-</u>	<u>(32,815,000)</u>
Actividades de Financiamiento			
Aportes del fideicomitente		394,700	32,915,000
Retiros del fideicomitente		<u>(388,337)</u>	<u>(94,700)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>6,363</u>	<u>32,820,300</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo		<u>(20)</u>	<u>1,028</u>
		<u>1,028</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4	<u>1,008</u>	<u>1,028</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 año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2021. 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 la Fiduciaria el 18 de marzo de 2022.

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 año terminado el 31 de diciembre de 2021 (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 año terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 2021, pero no representan impacto significativo en el estado financiero se presentan a continuación:

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Banco reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se discontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros del Fideicomiso debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16.

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

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021** *(Cifras en Balboas)*

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, el Fideicomiso no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

b. Normas y enmiendas que aún no efectivas

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

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona correctamente". La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones especifican que el "costo de cumplimiento" de un contrato comprende los "costos que se relacionan directamente con el contrato". Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica de las NIIF 2 Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.

Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:

Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

c. Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

NIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

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.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "efectivo y equivalentes 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 equivalentes de efectivo

Los fideicomisos consideran como efectivo y equivalentes 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.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

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.

Aportes y retiros de fideicomiso

El Fideicomiso podrá recibir aportes en depósitos a la cuenta y bienes inmuebles, siempre que sean realizados por el fideicomitente y/o por los beneficiarios del fideicomiso, para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato. Estos aportes son reconocidos en el estado de situación financiera en la sección de patrimonio.

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.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2021	2020
Cuentas de ahorros - local	<u>1,008</u>	<u>1,028</u>

La tasa de interés anual que devengaba la cuenta de ahorro es de 1%.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

5. Bienes Inmuebles

	2021	2020
Bienes inmuebles	<u>32,815,000</u>	<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. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2021	2020
Comisiones	4,815	4,019
Honorarios profesionales	1,605	-
Cargos bancarios	54	-
Impuestos	-	281
	<u>6,474</u>	<u>4,300</u>

7. Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el fideicomiso bajo administración no generó renta gravable en la República de Panamá.

8. 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.

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

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021** *(Cifras en Balboas)*

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:

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.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 Panama, Republica de Panama
Tel.:(507) 392-3850 / Fax:(507) 398-3851
www.orgauditores.com.pa



PCR PACIFIC
CREDIT
RATING

"Prestigio, Rapidez y Experiencia"

Panamá, 18 de febrero de 2022

Licenciado
José Ignacio Ramón Gracia
Director Financiero
Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.
Ciudad

Estimado Licenciado José Ignacio:

Reciba un cordial saludo.

En nuestra sesión de Comité de Calificación de Riesgo celebrada el 20 de diciembre de 2021 se acordó lo siguiente:

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

Programa de Bonos Corporativos: "PABBB"

Perspectiva "Estable"

Adjunto enviamos el Informe final de Calificación de Riesgo con información financiera al 30 de junio de 2021.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente.



Tatiana Torres
Gerente País Panamá y Rep. Dominicana

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

Comité No. 120/2021

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2021

Fecha de comité: 20 de diciembre de 2021

Periodicidad de actualización: anual

Sector Construcción/Panamá

Equipo de Análisis

Rodrigo Herrera
rherrera@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(SD2) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de emisión de la perspectiva	Dic-19 20/05/2020	Dic-20 23/04/2021	Jun-21 20/12/2021
Programa de Bonos Corporativos	BBB+	BBB+	BBB
Perspectiva	Estable	Negativa	Estable

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 domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico 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 alquileres del centro comercial Balboa Boutiques, los cuales han disminuido a causa de la pandemia Covid-19, afectando a sus indicadores de rentabilidad y sus flujos operativos del periodo. Los cuales a su vez afectaron la cobertura sobre el servicio de deuda y causaron un déficit patrimonial. También se considera, las garantías sobre los bonos corporativos.

Perspectiva

Estable

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 fue 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.

Deficientes niveles de cobertura sobre la deuda proyectada. Balboa Boutiques para junio 2021, cuenta con una cobertura de 0.18, lo que nos indica que es incapaz de cumplir con sus obligaciones financieras. En sus proyecciones mantiene una cobertura menor a 1 vez en los primeros dos años (diciembre 2021: 0.76 y diciembre 2022: 0.88), con una cobertura promedio de 1.2 veces, a partir del año 3 muestra una cobertura mayor a 1 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.

Indicadores de Rentabilidad Negativos. A junio 2021, CC Balboa Boutiques reportó indicadores de rentabilidad negativos, principalmente por la pérdida neta que totalizo B/. 189 miles. El margen operativo disminuyó totalizando B/. 40.9 miles (junio 2020: B/. 253.1 miles), debido a la reducción de ingresos causados por las restricciones impuestas por el gobierno panameño para combatir la pandemia Covid-19. Derivado de lo anterior, el ROA se situó en -0.9% y el ROE se situó en -48.7%, ambos indicadores negativos causado por la pérdida neta.

Adecuados indicadores de liquidez. Los activos corrientes totalizaron B/. 398.1 miles, lo cual significó una disminución interanual (-55.3%), esto debido a la reducción del efectivo y equivalentes ya que la compañía mantenía un depósito a plazo fijo para garantizar el préstamo de Unibank, S.A. Por su parte, el pasivo corriente totalizo B/. 125.6 miles el cual aumento (+25.4%) debido al aumento en las cuentas por pagar (+24.8%). Debido a lo anterior, la razón circulante se sitúa 3.2 veces lo cual quiere decir que está por encima para cubrir sus obligaciones a corto plazo. En cuanto a su flujo de caja, ha registrado una disminución del efectivo para junio 2021 ya que los flujos de ingresos se han visto afectados por la pandemia así mismo afectando el flujo operativo de la compañía, sin embargo, se está trabajando el flujo de efectivo acumulado en años anteriores para seguir operando.

Factores Clave

Factores que pudieran mejorar la calificación:

- Recuperar el porcentaje de ocupación del centro comercial, para el aumento de ingresos y marcar una tendencia positiva.
- Registrar una cobertura sobre gastos financieros a niveles adecuados.
- Aumento sostenido del flujo de efectivo.

Factores que pudieran desmejorar la calificación:

- Disminuir los niveles de liquidez manteniendo una cobertura insuficiente para los gastos financieros.
- Mantener los bajos niveles de ingresos por alquiler.
- Aumentar el endeudamiento patrimonial.

Limitaciones encontradas

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones en la información recibida.

Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles): i). Riesgo latente por la pandemia Covid-19 en caso de que el gobierno panameño solicite periodos extendidos de cuarentena del país reduciendo el dinamismo de economía y el sector inmobiliario.

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 30 de junio de 2021.
- **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 Relevantes

- Confinamiento durante el mes de enero 2021 por repunte de casos COVID-19.
- El levantamiento de restricciones sumado a la campaña de vacunación ha ayudado a la reactivación de la economía, sin embargo, no se han alcanzado los niveles pre-covid.

Contexto Económico

Se prevé que a finales del año 2021 la economía mundial se expandirá un +5.6%, siendo este el ritmo posterior a una recesión económica más acelerado en los últimos 80 años debido en gran medida al fuerte repunte de algunas economías principales. Según las perspectivas del Banco Mundial a junio de 2021, muchos mercados emergentes y en vías de

desarrollo seguirán luchando contra los efectos adversos de la pandemia COVID-19. A pesar de la reactivación económica, se espera que la producción mundial presente una reducción interanual alrededor de 2.0%, siendo inferior a las proyecciones realizadas antes de la pandemia. Para 2022 las pérdidas de ingresos per cápita no se habrán revertido para aproximadamente dos tercios de los mercados emergentes y economías en desarrollo. Entre las economías de ingreso bajo, en donde la vacunación se ha retrasado, los efectos de la pandemia han anulado los logros obtenidos en materia de reducción de la pobreza y han agravado la inseguridad y otros problemas de largo plazo.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) Las recientes presiones sobre los precios en gran parte reflejan la inusual evolución relacionada con la pandemia y los desajustes transitorios entre la oferta y la demanda. Se prevé que la inflación regrese a los rangos que se registraban antes de la pandemia en la mayoría de los países en 2022 una vez que estas perturbaciones vayan quedando reflejadas en los precios, pero persiste una gran incertidumbre. También se prevé que la inflación sea elevada en algunas economías emergentes y en desarrollo, debido en parte al alto nivel de los precios de los alimentos. Los bancos centrales examinan detenidamente las presiones transitorias sobre la inflación con el fin de evitar un endurecimiento de las políticas hasta que se tenga una idea más clara de la dinámica subyacente de los precios. La comunicación clara por parte de los bancos centrales sobre las perspectivas de la política monetaria es fundamental para conformar las expectativas de inflación y salvaguardarse de un endurecimiento prematuro de las condiciones financieras. No obstante, existe el riesgo de que las presiones transitorias se vuelvan más persistentes y los bancos centrales posiblemente necesiten tomar medidas preventivas.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), se estima un crecimiento promedio para la región en 2021 a 5,2%, cifra que denota un rebote desde la profunda contracción de 6,8% registrada en 2020 como consecuencia de los efectos adversos producidos por la pandemia de COVID-19. Sin embargo, según lo indicado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), esta expansión no alcanzará para asegurar un crecimiento sostenido ya que los impactos sociales de la crisis y los problemas estructurales de la región se han agudizado y se prolongarán durante la etapa de recuperación. El Banco Mundial indica que la región de América Latina y el Caribe es la más afectada por la pandemia COVID-19, causando un impacto a largo plazo sobre las diferentes economías. a pesar del fuerte impacto, se prevé una mejora en las perspectivas económicas para América Latina y el Caribe este año. Tras una caída del Producto Interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela) registrada en 2020, se espera una vuelta al crecimiento de un 4,4% en 2021.

A junio 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +21.91%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de +4.85% en comparación del mismo periodo del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19

En ese sentido, los sectores económicos que presentaron un incremento fueron la pesca (+15.3%), explotación de minas y canteras (+71.2%) y las actividades de servicios sociales y de salud privada (+4.6%). Por otra parte, muchos sectores continuaron con una tendencia negativa dentro de los cuales se pueden destacar los siguientes: hoteles y restaurantes (-54.9%), otras actividades comunitarias, sociales y personales (-48.4%), construcción (-35.1%), hogares privados con servicio doméstico (-20.7%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (-20.4%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (-10.6%). Bajo esta misma tendencia, pero en menor proporción se presentan los siguientes sectores: suministro de electricidad, gas y agua (-8.6%), enseñanza privada (-7.1%), intermediación financiera (-4.3%) comercio por mayor y al por menor (-3.4%) e industrias manufactureras (-2.5%).

La economía panameña sufrió una pronunciada contracción, registrando una caída en la producción de 17.9% en 2020, derivado de las estrictas medidas de contención y restricciones a la movilidad para combatir la pandemia. No obstante, la reactivación de la economía global y políticas macroeconómicas favorables han contribuido a la recuperación económica. El panorama para 2021 es optimista, aunque ante la continua incertidumbre mundial, particularmente a causa del surgimiento de nuevas cepas de COVID-19, existe el riesgo de una tendencia negativa. Como cobertura en contra de estos potenciales factores y riesgos externos, Panamá solicitó una línea de precaución y liquidez por dos años, la cual fue aprobada por la junta directiva del FMI en enero de 2021, por un monto equivalente a 500.0% de la cuota o US\$2.7 mil millones. La prioridad del gobierno es proteger las vidas y salud de la población mediante un programa de vacunación que facilite la sostenibilidad de la reapertura económica y darle continuidad a las políticas públicas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar un crecimiento sostenible e incluyente.

Contexto Sector

Al segundo trimestre de 2021, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó un aumento interanual significativo de 4.9 veces, posicionándose en B/.920 millones en comparación a lo registrado a junio de 2020 (B/.156.1 millones), el comportamiento de este sector tiene una tendencia de crecimiento, pero se estima que la reactivación de dicho sector quizás se vea con mayor impacto en el segundo semestre del año 2021. Aunque los indicadores de construcción muestran que se está recuperando, están muy por debajo del nivel de 2019. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Según la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP), en enero 2021, el área de construcción en m² se redujo en 71.5%, por la baja en las obras residenciales en 78.7% y las no residenciales en 39.0%. Para el mes de enero no hay data disponible sobre la producción de concreto premezclado y de cemento gris. 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 acciones que ha impulsado el gobierno para la reactivación económica en todos los sectores. Entre ellas ha emitido leyes y decretos que facilitan la buena inversión, como la ley Emma (de sede de multinacionales), asimismo, la ley de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, y también la aprobación de seis nuevas zonas francas.

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:

Arrendamientos Urbanos VUPG S.L.	100.0%
Total	100.0%

Fuente: Balboa Boutiques /Elaboración: PCR

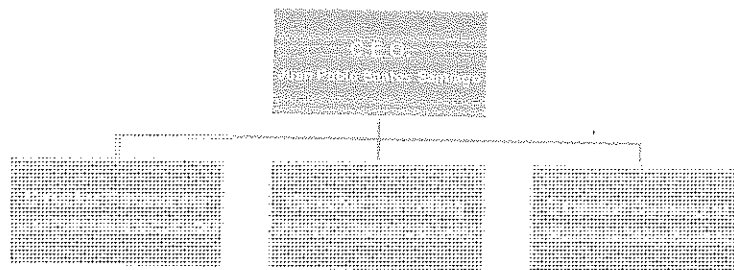
Juan Pablo Santos Santiago	100.0%
Total	100.0%

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:

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

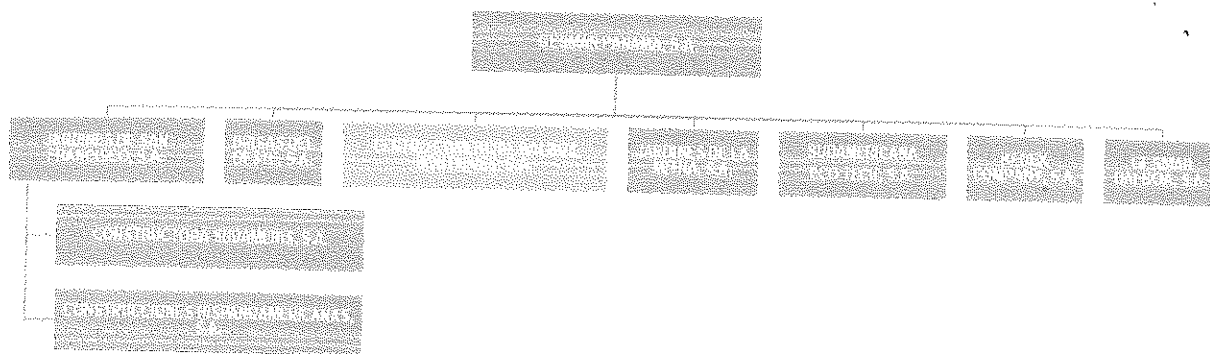
De igual forma se hizo una encuesta sobre la Responsabilidad Social Empresarial, lo cual los resultados dieron un nivel (RSE6)² lo cual define que la empresa tiene un nivel de desempeño limitado respecto a sus prácticas de RSE ya que no cuentan con un reglamento de trabajo, código de ético y de conducta, asimismo no cuenta con un programa de capacitación- formación para los colaboradores.

¹ GC1: es sobresaliente y GC6 en Limitado

² RSE1: es sobresaliente y RSE6 en Limitado

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.

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.

Estrategias Covid-19

Debido a la crisis de Covid-19 y las restricciones que ha impuesto el gobierno de Panamá para combatir la pandemia, el Centro Comercial Balboa Boutiques han realizado un esfuerzo importante en ayudar a los negocios que rentan los locales que han podido resistir a la crisis y aún continúan en el centro comercial, las acciones que se han realizado son las siguientes: ajustes en rentas y una disminución considerable de la cuota de mantenimiento. Por otro lado, un esfuerzo en la búsqueda de nuevas marcas y negocios que quieran situarse en el centro comercial, esfuerzo que se ha visto recompensado recientemente con la entrada de 4 nuevas empresas. Hay que tomar en cuenta que la situación económica en Panamá ha mostrado un crecimiento moderado en el primer trimestre del año 2021 debido a la cuarentena en el mes de enero.

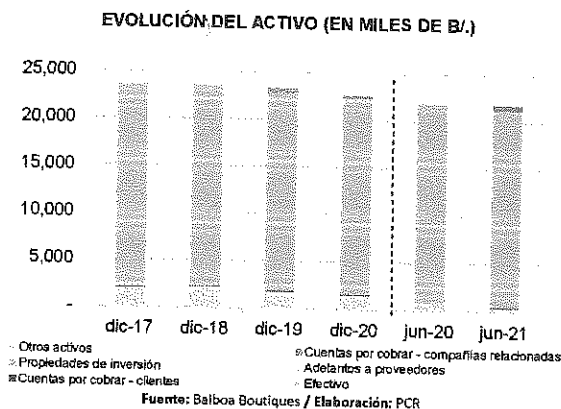
Análisis Financiero

Activos

A junio 2021, los activos de Balboa Boutiques se ubicaron en B/. 21.9 millones, con una disminución de (-0.5%) respecto al mismo período del año anterior (junio 2020: B/. 22.02 millones). Debido a una disminución en efectivo en (-59.3%) que disminuyó debido a que la compañía mantenía un depósito a plazo fijo con Unibank por un total de B/. 1 millón, el cual garantizaba el préstamo otorgado por Unibank a CC Balboa Boutique, S.A., sumado a una disminución de edificios y mejoras en B/. 171.2 miles.

Respecto a 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. En cuanto a las cuentas por cobrar totalizaron B/. 551 miles, mostrando un incremento de 16.3 veces debido a que hubo un aumento por parte de Construcciones Hispanoamericanas S, A. por B/. 303.5 miles.

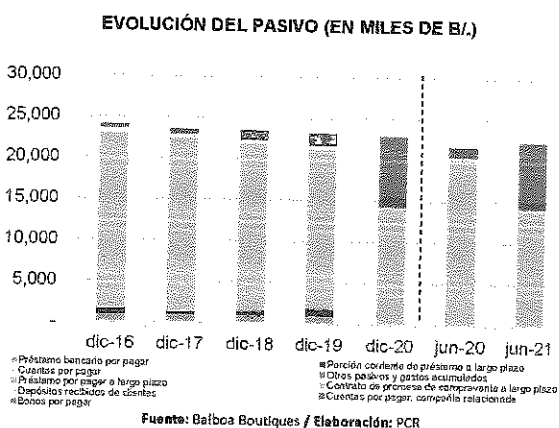


Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos totales sumaron un monto de B/. 22.3 millones, lo que significó un aumento interanual de B/. 668.5 miles (+3.1%). Este aumento fue provocado al aumento de los bonos por pagar que salieron en circulación en agosto de 2020, totalizando B/. 7.2 millones, sumado al aumento de las cuentas por pagar en B/. 18.5 miles (+24.8%).

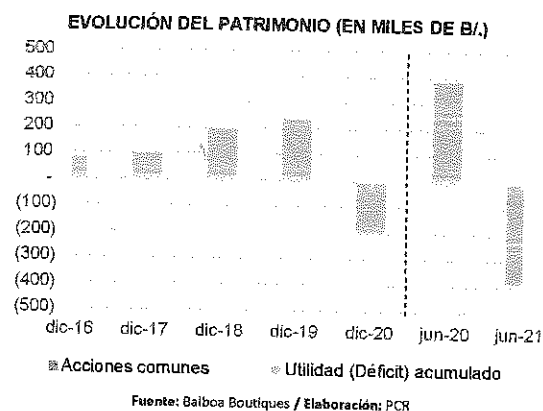
Por parte de los pasivos que disminuyeron, el principal fue préstamo por pagar a largo plazo, que disminuyó en su totalidad (junio 2020: B/. 5.7 millones), respecto al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, este se realizó sobre el valor de las cuatro fincas (por un monto de B/. 16.8 millones). 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 junio 2021 la cuenta se encuentra en B/. 13.8 millones. (reduciéndose en B/. 400 mil respecto a junio 2020). Por último, las cuentas por pagar a compañías relacionadas disminuyeron en B/. 314.5 miles (-26.2%) debido al pago total a Construcciones Hispanoamericanas S, A. de B/. 276 miles.

Respecto a la composición del pasivo esta misma se conforma de la siguiente manera: el contrato de promesa de compraventa a largo plazo representa el 62.2%, seguido por bonos corporativos por pagar representando el 32.3%, luego las cuentas por pagar a compañías relacionadas 4%, los depósitos recibidos por clientes el 1% y el 0.6% restante pertenece a otras cuentas por pagar y otros pasivos & gastos acumulados.



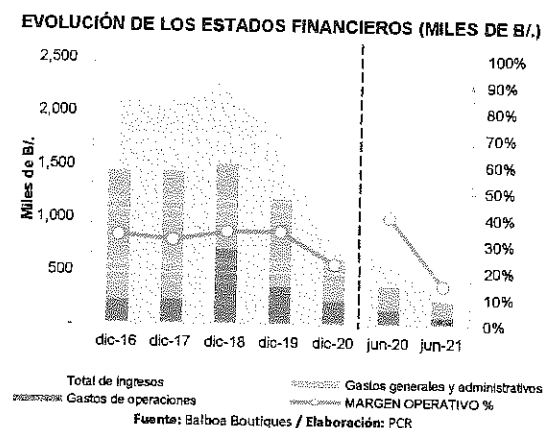
Patrimonio

El patrimonio de CC Balboa Boutiques a junio de 2021 totalizó una pérdida de B/. 388.4 miles, mostrando un decremento interanual de B/. 780.2 miles (-199%) producto del déficit acumulado. Esto es debido a que la empresa no tiene capital pagado, por lo que el patrimonio de la empresa es solamente las utilidades o déficit acumulados, así mismo no ha pagado dividendos.



Resultados Financieros

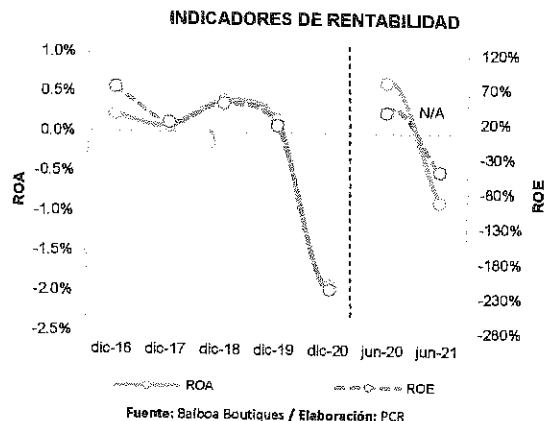
A junio de 2021, Balboa Boutiques contabilizó un total de ingresos de B/. 273.1 miles, mostrando un decremento interanual de B/. 348.5 miles (-56.1%). La mayor parte de los ingresos proviene de las rentas por alquiler, que para la fecha de análisis representó el 88.5% del total de ingresos y el restante 11.5% al rubro de otros ingresos. Por su parte, los costos operacionales disminuyeron totalizando B/. 69.9 miles, mostrando una disminución interanual de 50.1% (junio 2020: B/. 70.3 miles), como consecuencia de una disminución en gastos de mantenimiento y reparación por B/. 47.2 miles (-56.6%), en vigilancia y seguridad (- 40.3%) y otros impuestos en (-90.2%). Asimismo, los gastos generales y administrativos totalizaron B/. 162 miles, reduciéndose interanualmente 28.9% (junio 2020: B/. 228.2 miles), esto debido a una reducción de los honorarios profesionales por B/. 64.6 miles (-65.9%) y de gastos en publicidad y promociones por B/. 32 miles (-76.9%). Derivado de lo anterior, la utilidad operativa alcanzó B/. 40.9 miles (junio 2020: B/. 253.1 miles), lo que significó una disminución del margen operativo que se sitúa en 15%.



Rentabilidad

Para junio 2021, se totaliza un déficit neto de B/. 189.1 miles, mostrando un decremento notorio interanual ya que en junio 2020 se registraba una utilidad de B/. 140.7 miles. Lo anterior, debido a la evidente baja en el total de los ingresos, causada principalmente por la pandemia Covid-19 y provocando así, una desmejora en los indicadores de rentabilidad de CC Balboa Boutiques, donde a la fecha de análisis se registró un ROA de -0.9% (junio 2020: ROA: 0.6%), debido a la pérdida neta y a la disminución del activo (-0.5%). Anudado a lo anterior, se situó con un ROE de -48% (junio 2020: ROE: 35.9%) como consecuencia de que en su patrimonio también fue afectado por el déficit de utilidades retenidas para el periodo.

En la siguiente gráfica se pueden observar el comportamiento de los indicadores, sin embargo, no son comparables los de junio 2020 y 2021 con los últimos diciembres analizados, ya que, a la fecha de análisis, solo se toman en cuenta 6 meses de operación de la empresa y no 12 meses como sucede en los años anteriores. Sumado a lo anterior, no es representativo la rentabilidad sobre patrimonio anualizada (ROEA), ya que hubo un déficit en el periodo; y donde el patrimonio igualmente se encuentra negativo por el déficit de utilidades acumuladas, por lo que el indicador en cuanto a la ley de signos es positivo, pero no significa que se esté generando un rendimiento para dicho periodo.



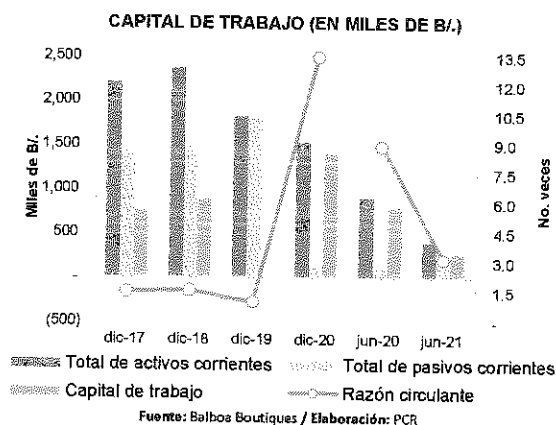
Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes se situaron en B/. 398 miles, compuestos en su mayoría por efectivo (81.4%), seguido por cuentas por cobrar a clientes (15.1%), impuestos anticipados (1.7%), otras cuentas por cobrar (1.2%) y adelanto a proveedores (0.5%). Respecto a los pasivos corrientes, estos totalizaron un monto de B/. 125.6 miles, conformados principalmente por cuentas por pagar (74.3%) y otros pasivos y gastos acumulados (25.7%). La compañía ha mantenido un nivel de liquidez por encima de uno (1); a junio de 2021 la compañía registró sus niveles más altos con una liquidez corriente de 3.2 veces, esto debido a que los activos corrientes (B/. 398 miles) son mayores sobre los pasivos corrientes (B/. 125.6 miles), registrando un capital de trabajo positivo por B/. 272.5 miles. La razón por la cual hubo una disminución significativa en la razón circulante desde junio 2020 (8.9 veces) y diciembre (13.5 veces) es que disminuyó la cuenta en efectivo y bancos en (-59.3%), debido a que la compañía tenía un depósito a plazo fijo con Unibank S, A. (US\$ 1 millón) para garantizar el préstamo otorgado.

CAPITAL DE TRABAJO Y RAZÓN CIRCULANTE

LIQUIDEZ	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Capital de trabajo	128.5	760.0	877.1	-3.5	1409.9	790.7	272.5
Razón circulante	1.1	1.5	1.6	1.0	13.5	8.9	3.2

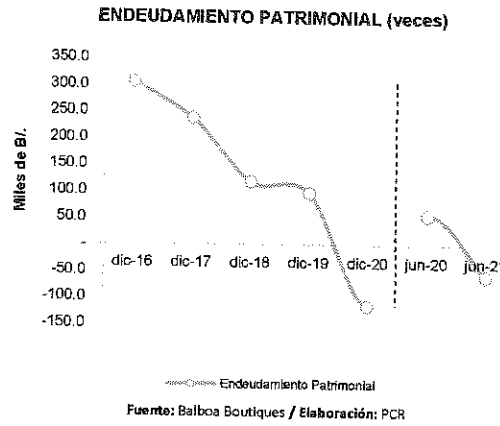
Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR



En cuanto a su flujo de efectivo para junio 2021, las actividades de operación registraron un déficit de B/. 187.8, causado por la pérdida neta del periodo ante la disminución en los ingresos, en cuanto a sus actividades de inversión registró un déficit de B/. 100 miles por el pago del contrato de promesa de compraventa a largo plazo. Así mismo, sus actividades de financiamiento la compañía presentó un déficit de B/. 837.6 miles, debido a la disminución del pago en bonos por pagar, depósitos recibidos en cliente y la disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Para finalizar una disminución neta del efectivo de B/. 1.1 millones, los cuales fueron absorbidos por el efectivo acumulado del efectivo a principio de año de B/. 1.5 millones, obteniendo un efectivo al final del periodo de análisis de B/. 324.1 miles.

Solvencia

A junio 2021, con respecto al patrimonio, no existe patrimonio pagado por lo que el patrimonio son las utilidades o déficit acumulado. Que para el periodo de análisis resultó negativo en B/. 388.4 miles, de igual manera los pasivos totales aumentaron en B/. 668.5 miles (+3.1%), derivado del aumento en bonos por pagar (junio 2020 no habían emitido los bonos), el aumento en cuentas por pagar (+24.8%) por último, el aumento en otros pasivos & gastos acumulados (+27.2%). Derivado de lo anterior, el endeudamiento patrimonial³ se ubicó en -57.41 veces. Sin embargo, dicho indicador no es representativo para las fechas de diciembre 2020 y junio 2021, debido a que el indicador es negativo por el déficit acumulado de los periodos.



³ Endeudamiento Patrimonial: Pasivos Totales / Patrimonio

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 y recuperación para el año 2022 los ingresos anuales debido a que proyectan que a final de año el porcentaje de ocupación será de mínimo 66.18%. a partir del año 2023 el crecimiento es más estable registrando un 5% anual.

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 67% del total de gastos, seguido de gastos por valoración de terreno 31% y costos de seguros generales 1.3%. De tal forma, se consideró un incremento de los gastos anuales por un 1.4% para cada año de las proyecciones.

NOTA: Cabe mencionar que las proyecciones del 2021 se toman en cuenta desde julio 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	669,121	1,340,000	1,701,000	1,786,050	1,875,353	1,969,120
Cuota Mantenimiento	75,000	312,000	342,720	349,574	356,566	363,697
Total de ingresos	744,121	1,652,000	2,043,720	2,135,624	2,231,918	2,332,817
Valoración de Terreno	151,166.66	226,749.99	226,749.99	226,749.99	226,749.99	226,749.99
Seguros generales	49.20	12,696.03	12,696.03	12,696.03	12,696.03	12,696.03
Seguro responsabilidad civil	-	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00
Otros seguros	49.20	98.40	98.40	98.40	98.40	98.40
Seguro de incendios	-	9,972.63	9,972.63	9,972.63	9,972.63	9,972.63
Gastos Administrativos	207,372.00	521,048.88	532,479.66	543,129.25	553,991.84	565,071.67
Salarios (Costo laboral)	66,000.00	134,640.00	137,332.80	140,079.46	142,881.05	145,738.67
Gastos Generales	30,000.00	61,200.00	62,424.00	63,672.48	64,945.93	66,244.85
Conserje	7,872.00	16,058.88	16,380.06	16,707.66	17,041.81	17,382.65
Asociación Centros comerciales	1,500.00	3,060.00	3,121.20	3,183.62	3,247.30	3,312.24
Abogados litigios	3,000.00	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	4,800.00	14,400.00	14,688.00	14,981.76	15,281.40	15,587.02
Luz	4,800.00	14,400.00	14,688.00	14,981.76	15,281.40	15,587.02
Limpieza	25,200.00	72,000.00	73,440.00	74,908.80	76,406.98	77,935.12
Seguridad	7,200.00	72,000.00	73,440.00	74,908.80	76,406.98	77,935.12
Basuras	3,000.00	17,010.00	18,360.00	18,727.20	19,101.74	19,483.78
Mantenimientos	42,000.00	85,680.00	87,393.60	89,141.47	90,924.30	92,742.79
Otros Gastos	1,500.00	3,060.00	3,121.20	3,183.62	3,247.30	3,312.24
Total de gastos operativos	360,087.86	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)	506,434.56	1,012,869.1	1,012,869.1	1,012,869.1	1,012,869.1	1,012,869.1
Total flujo de caja	122,401.42	168,424.02	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	384,033.1	888,445.1	1,268,673.1	1,349,865.5	1,435,233.2	1,524,987.4
Amortización de Deuda (capital+ intereses)	506,435	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869
EBITDA/deuda total	0.76	0.88	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, reflejando una complicación para poder cumplir con sus

obligaciones de pago de deuda, esto fue debido al impacto de la pandemia en los locales alquilados por parte del Centro Comercial. Así mismo, cuenta con una cobertura promedio de 1.2 veces durante los próximos 6 años, reflejando la capacidad ajustada del emisor para el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

Se hizo un análisis de sensibilidad, y el punto de equilibrio para tener una cobertura mayor a 1 desde el año 2021, la ocupación del Centro Comercial Balboa Boutique debería de ser el 50% de los metros cuadrados disponibles (a junio 2021: es 43.5%). Lo que serían un total de 2,913 mts². Durante dicho análisis el EBITDA promedia B/. 710 miles y una cobertura promedio de 1.7 veces. Actualmente el Centro Comercial, mantiene negociaciones para poder tener más metros cuadrados ocupados y así poder llegar al 66.18% de ocupación del Centro Comercial.

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.
Serles 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 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. 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.
Periodicidad pago de intereses:	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. 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 representen 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.
Garantías y respaldo:	Los Bonos posteriores a la Serie A, de esta 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.
Uso de los fondos:	
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. (Látin Clear).

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

Emisiones	Tasa Rentabilidad	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Inversión Mínima	Total (Monto en Circulación)
Bono A	6.25%	25/08/2020	25/08/2030	US\$ 1,000	US\$ 7.9 Millones

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			
Póliza de responsabilidad civil	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%

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.

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

(cifras en miles de B.)	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
ACTIVO						
Efectivo	1,996	2,185	1,750	1,449	797	324
Cuentas por cobrar - clientes	78	81	62	51	55	60
Impuestos anticipados	45	14	7	15	32	7
Adelantos a proveedores	81	81	-	2	2	2
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	2	1	3	5	5	5
Total de activos corrientes	2,202	2,363	1,823	1,523	891	398
Propiedades de inversión	21,396	21,227	21,056	20,884	21,056	20,884
<i>Contrato de promesa de compraventa a largo plazo</i>	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800
<i>Edificios y mejoras</i>	4,592	4,424	4,256	4,084	4,256	4,084
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1	5	415	204	32	551
Otros activos	15	52	44	66	44	77
Total de activos no corrientes	21,412	21,283	21,514	21,155	21,131	21,512
Total activo	23,614	23,646	23,337	22,678	22,022	21,910
PASIVO						
Préstamo bancario por pagar	1,000	1,000	1,000	-	-	-
Porción corriente de préstamo a largo plazo	328	349	708	-	-	-
Cuentas por pagar	71	43	77	82	75	93
Otros pasivos y gastos acumulados	44	94	41	31	25	32
Total de pasivos corrientes	1,442	1,486	1,826	113	100	126
Préstamo por pagar a largo plazo	6,110	5,794	5,122	-	5,747	-
Bonos por pagar	-	-	-	7,335	-	7,197
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo	14,841	14,563	14,263	13,963	14,263	13,863
Depósitos recibidos de clientes	506	471	457	230	318	227
Cuentas por pagar, compañía relacionada	616	1,134	1,432	1,236	1,201	887
Total de pasivos no corrientes	22,073	21,962	21,274	22,764	21,530	22,173
Total de pasivos	23,515	23,449	23,100	22,877	21,630	22,299
PATRIMONIO						
Acciones comunes	-	-	-	-	-	-
Utilidad (Déficit) acumulado	99	198	237	199	392	388
Total de patrimonio	99	198	237	199	392	388
Total de pasivos y patrimonio	23,614	23,646	23,337	22,678	22,022	21,910

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

ESTADO DE RESULTADOS

(cifras en miles de B/.)	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Ingresos por alquiler	2,046	2,148	1,793	785	610	242
Ingresos financieros	11	15	-	-	-	-
Otros ingresos	50	157	23	18	12	31
Total de ingresos	2,107	2,320	1,815	803	622	273
Mantenimiento y reparación	84	683	223	131	83	36
Vigilancia y seguridad	122	11	117	90	56	34
Otros impuestos	20	10	14	3	0	0
Gastos de operaciones	227	703	355	224	140	70
Utilidad bruta	1,880	1,616	1,460	579	481	203
Honorarios profesionales	583	550	546	144	98	33
Remuneraciones y gastos laborales	96	73	71	89	45	56
Viáticos	13	13	-	-	-	-
Electricidad, agua, teléfono e internet	25	27	73	65	36	28
Combustibles y lubricantes	1	1	-	-	-	-
Publicidad y promociones	73	19	42	10	5	-
Seguros	10	10	23	16	13	10
Pérdida en disposición de activo fijo	-	9	-	-	-	-
Gastos de transporte	-	-	21	23	13	16
otros suministros	-	-	20	8	3	2
Gastos legales	-	-	14	29	4	1
Otros gastos	407	104	18	12	11	15
Gastos generales y administrativos	1,208	806	828	396	228	162
Utilidad operativa (EBITDA)	672	811	633	183	253	41
Gastos de intereses sobre financiamientos	490	512	-	-	-	-
Gastos de intereses y cargos bancarios	4	3	416	448	113	230
Gastos de depreciación y amortización	151	170	171	171	-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta (EBIT)	27	126	46	-436	141	-189
Impuesto sobre la renta	7	31	7	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	20	94	39	-436	141	-189

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

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
RENTABILIDAD						
Margen bruto	89.2%	69.7%	80.4%	72.2%	77.4%	74.4%
Margen operativo	31.9%	34.9%	34.9%	22.8%	40.7%	15.0%
Margen neto	0.9%	4.1%	2.1%	-54.3%	22.6%	-69.3%
ROA	0.1%	0.4%	0.2%	-1.9%	0.6%	-0.9%
ROE	20.1%	47.7%	16.4%	-218.7%	35.9%	-48.7%
Eficiencia (Ingresos/Gastos Admin)	57.3%	34.7%	45.6%	49.3%	36.7%	59.4%
COBERTURA						
EBITDA	672,155	810,672	632,792	183,031	253,161	40,988
EBIT	26,534	125,889	46,060	435,878	140,655	-
EBITDA / Deuda total	41.6%	38.0%	26.0%	14.8%	21.1%	189,141
EBIT / Gastos financieros (veces)	5.4%	24.4%	11.1%	-97.3%	125.0%	4.6%
EBIT / Deuda a largo plazo	0.2%	0.8%	0.3%	-3.1%	1.0%	-82.2%
EBITDA / Gastos financieros	136.0%	157.4%	152.2%	40.9%	225.0%	-1.4%
EBITDA / Deuda a largo plazo	4.4%	5.4%	4.2%	1.3%	1.8%	17.8%
LIQUIDEZ						
Capital de trabajo	760.0	877.1	-3.5	1409.9	790.7	272.5
Razón circulante	1.5	1.6	1.0	13.5	8.9	3.2
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO						
Endeudamiento total (Pasivo/ Activo)	99.6%	99.2%	99.0%	100.9%	98.2%	101.8%
Deuda bancaria/ Pasivo	89.1%	86.8%	83.9%	61.0%	92.5%	62.2%
Deuda/ EBITDA	33.1	26.8	33.3	76.3	79.0	338.2
Pasivo / EBITDA	35.0	28.9	36.5	125.0	85.4	544.0

Pasivo / Patrimonio (Apalancamiento)	237.8	118.5	97.6	-	55.2	-
EBITDA / Deuda	9.0%	11.3%	9.3%	114.8	2.5%	57.4
EBITDA /Gastos financieros	154.1	261.6	1.5	0.4	4.4%	0.6%
					2.3	0.2

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



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 dieciséis (16) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), 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 veintiuno (2021).-----
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.

Lic. Jorge
Notario

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 periodo 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

Lic. Jorge
Notario P

Lic.
Nota

Lic. Jorge
Notario Pú



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

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

LOS DECLARANTES

JAVIER ISAAC ROVI SANCHEZ

ADREADNA JISSEL GONZALEZ GUARDIA

ALBERTO LUPIÁÑEZ ROMERO

TESTIGOS

YIPSA AVILA DE BURNETT

ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE

Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero



Gantes S.
o Primero

Gantes S.
o Primero

Gorges E. Gantes S.
o Público-Primero

E. Gantes S.
o Público Primero

- 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.

