

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

**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2021**

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

---

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

## **INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

En Panamá, cuentan con más de 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, Jardines del Oeste, Brisas de Altos de San Francisco, Jardines de La Mitra y Jardines del Este.

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

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

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

### **I. 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.

## II. 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:

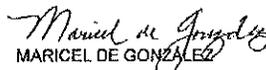
Tipo Activo	Detalle	Monto
Cuenta Ahorro	Cta Ahorro Unibank	1,008.32
Inmuebles	Finca 47960-8706	32,816,000.00
Inmuebles	Finca 47960-8706	32,816,008.32
	<b>Total de Activos</b>	<b>32,816,008.32</b>

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

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

Atentamente

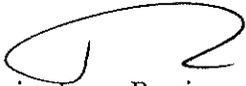
  
JAZMIN PÉREZ  
Apoderada General

  
MARICEL DE GONZÁLEZ  
Apoderada General

www.uni-trust.com | Avenida Balboa, Edificio General Balboa | Ap. 0707-0709 | Panamá | Tel: 507-271-9000 / 271-9111-1109

### III. DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización Trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 20 de febrero de 2022 en la página de internet [www.balboaboutiques.com](http://www.balboaboutiques.com)



Javier Isaac Rovi

**FIRMA AUTORIZADA**

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

Estados financieros (no auditados) por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe del contador público autorizado.

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

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

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 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"**

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

Índice del Contenido

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



**Professional Consulting Associates, S.A.**

*"Contribuimos para hacer la diferencia"*

Vía Israel y Calle 71, San Francisco,,  
Edificio Hotel Ramada Plaza, Oficina  
No. 5, Nivel Mezzanine 2 Teléfono:  
(507) 213-1722 Móvil: 6613-6248

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

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

Hemos revisado los balances de situación que se acompañan de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y de los estados conexos de ganancias y pérdidas, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas profesionales de revisión de estados financieros. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.

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

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

Osvaldo Zamorano  
C.P.A. No. 1897

Panamá, 07 de febrero de 2022

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

### Balance de Situación

31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>ACTIVO</b>			
Activo corriente			
Efectivo (nota 4)	US \$	118,999	1,449,476
Cuentas por cobrar - clientes		56,608	51,199
Impuestos anticipados		6,801	15,298
Adelantos a proveedores		2,050	2,131
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos		2,477	4,759
<b>Total del activo corriente</b>		<u>186,935</u>	<u>1,522,862</u>
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)		<u>16,800,000</u>	<u>16,800,000</u>
Edificio, equipo y mejoras (notas 3 y 6)		5,051,616	5,046,418
Menos - depreciación y amortización acumulada		<u>1,133,386</u>	<u>962,131</u>
<b>Edificio, equipo y mejoras, neto</b>		<u>3,918,230</u>	<u>4,084,288</u>
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas (nota 5)		<u>472,857</u>	<u>204,316</u>
Depósitos en garantía y otros activos		76,923	66,243
	US \$	<u>21,454,946</u>	<u>22,677,709</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	US \$	86,554	81,659
Otros pasivos y gastos acumulados		<u>34,407</u>	<u>31,268</u>
<b>Total del pasivo corriente</b>		<u>120,961</u>	<u>112,928</u>
Bonos por pagar (nota 7)		7,197,426	7,335,000
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo (nota 3)		13,663,182	13,963,182
Depósitos recibidos de clientes		292,577	230,340
Cuentas por pagar, compañía relacionada (nota 5)		<u>946,350</u>	<u>1,235,558</u>
		<u>22,220,497</u>	<u>22,877,008</u>
Obligaciones y contingencias			
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones comunes		-	-
Superávit acumulado		<u>(765,551)</u>	<u>(199,299)</u>
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>		<u>(765,551)</u>	<u>(199,299)</u>
	US \$	<u>21,454,946</u>	<u>22,677,709</u>

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

Estado de Ganancias y Pérdidas

Año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

	US\$	IV trimestre		Acumulado anual	
		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por alquiler		197,088	144,751	559,723	784,754
Otros ingresos		699	2,356	33,101	17,928
		<u>197,787</u>	<u>147,107</u>	<u>592,825</u>	<u>802,682</u>
Gastos de operación, generales y administrativos					
Remuneraciones y otros gastos de nómina		38,627	30,120	133,341	88,724
Electricidad, agua, teléfono e internet		15,674	15,945	59,952	64,756
Honorarios profesionales y comisiones		32,799	8,224	79,774	144,422
Gastos de transporte y viajes		-	7,396	18,107	23,187
Mantenimiento y reparación		35,871	15,686	106,416	117,646
Cuota mensual CRM		3,423	3,600	12,895	13,234
Publicidad y promociones		2,250	4,557	2,938	9,698
Otros impuestos		-	600	587	2,544
Seguros		2,788	2,854	15,661	15,675
Otros suministros		936	1,461	6,214	7,963
Vigilancia y seguridad		16,823	22,551	67,293	90,122
Gastos legales		179	12,630	2,242	29,291
Otros gastos		4,367	6,152	23,931	12,389
		<u>153,737</u>	<u>131,776</u>	<u>529,351</u>	<u>619,650</u>
Intereses y cargos bancarios		113,730	97,414	458,471	447,874
Gasto de depreciación y amortización		171,256	171,035	171,256	171,035
		<u>438,723</u>	<u>400,225</u>	<u>1,159,077</u>	<u>1,238,559</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta		(240,937)	(253,118)	(566,253)	(435,877)
Provisión impuesto sobre la renta		-	-	-	-
(Pérdida) utilidad neta del período	US\$	<u>(240,937)</u>	<u>(253,118)</u>	<u>(566,253)</u>	<u>(435,877)</u>

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

### Estado de Patrimonio de los Accionistas

Año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

		<u>Acciones Comunes</u>	<u>Superávit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio de los accionistas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	-	236,578	236,578
Ajuste de años anteriores		-	-	-
Resultados del año 2020		<u>-</u>	<u>(435,877)</u>	<u>(435,877)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020		-	(199,299)	(199,299)
Ajuste de años anteriores		-	-	-
Resultados del período 2021		<u>-</u>	<u>(566,253)</u>	<u>(566,253)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$	<u>-</u>	<u>(765,551)</u>	<u>(765,551)</u>

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Pérdida neta	US\$ (566,253)	(435,877)
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	171,256	171,035
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumnto) disminución en cuentas por cobrar - clientes	(5,409)	10,820
Disminución (aumento) en impuestos anticipados	8,497	(7,912)
Disminución (aumento) en adelantos a proveedores	81	(2,131)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	2,282	(1,532)
(Aumento) disminución en depósitos en garantía y otros activos	(10,680)	(22,473)
Aumento en cuentas por pagar	4,895	4,868
Aumento (disminución) en otros pasivos y gastos acumulados	3,139	(10,034)
Efectivo neto utilizado provisto por actividades de operación	<u>(392,192)</u>	<u>(293,235)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	(5,198)	-
Descarte de activos fijos	-	195
Pagos a contrato de promesa de compraventa a largo plazo	(300,000)	(300,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(305,198)</u>	<u>(299,805)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Disminución en préstamo bancario por pagar a corto plazo	-	(1,000,000)
Amortización de saldo de préstamo por pagar a largo plazo	-	(5,830,621)
Disminución en bonos por pagar	(137,574)	-
Emisión de bonos	-	7,335,000
Aumento (disminución) en depósitos recibidos de clientes	62,237	(226,348)
Disminución en cuentas por pagar a compañías relacionadas	(289,208)	(196,286)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(268,541)	210,627
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	<u>(633,087)</u>	<u>292,373</u>
Disminución neto en el efectivo	(1,330,477)	(300,667)
Efectivo al inicio del período	<u>1,449,476</u>	<u>1,750,142</u>
Efectivo al final del período	US\$ <u><u>118,999</u></u>	<u><u>1,449,476</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Interinos  
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

**(1) Operación y constitución**

Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. (antes Centro Comercial Soho Balboa, S.A.) (en adelante "la Compañía") fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, en mayo de 2011, principalmente para dedicarse a la promoción y administración inmobiliaria. Actualmente, administra el Centro Comercial Balboa Boutiques - Panamá Strip Mall y desarrolla proyecto inmobiliario The Panarama, un edificio con vista sobre la bahía y con acceso directo a la Avenida Balboa y Cinta Costera, con rápidas conexiones a los Corredores Norte y Sur.

**(2) Resumen de políticas de contabilidad más significativas**

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

**Declaración de cumplimiento**

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

**Base de preparación**

Los estados financieros son preparados con base al costo histórico.

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

**Provisiones**

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

**Uso de estimaciones**

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

**Reconocimiento de ingresos**

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

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

Notas a los Estados Financieros Interinos  
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

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

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

Con motivo de la emisión de bonos descrita en la Nota No. 8, mediante escritura pública No. 6,505 de 21 de septiembre de 2020, Gesmar Panamá, S.A. ("Fideicomitente") Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. ("Beneficiario Secundario") Uni Trust Inc. ("Fiduciaria o el Fiduciario") y Sucre Arias & Reyes Trust Services, S.A., ("Fiduciaria Sustituida") acuerdan la modificación del contrato de fideicomiso irrevocable de administración y custodia, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión de bonos corporativos del emisor, respecto de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa a largo plazo.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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 de US\$2,836,818, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Interinos  
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

**Fideicomiso de administración y custodia:**

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los costos acumulados de las mejoras en ambas fechas ascienden a la suma de US\$5,042,000.

**(4) Efectivo y préstamo bancario por pagar**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos del efectivo se detallan como sigue:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en caja y fondos de cambio	US\$	3,041	685
Saldos cuentas corrientes bancarias		56,344	126,329
Saldo en cuenta de ahorro bancaria		<u>59,614</u>	<u>1,322,462</u>
	US\$	<u>118,999</u>	<u>1,449,476</u>

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

Notas a los Estados Financieros Interinos  
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(véase informe de revisión del contador)

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos con partes relacionadas son así:-

	<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 Lupiáñez	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	-
	<u>US\$ 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
	<u>US\$ 946,350</u>	<u>1,235,558</u>

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

El edificio, equipo y mejoras al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	2021			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Ventas o descartes	Saldo al final del año
<u>Costo</u>				
Edificio y mejoras	US\$ 5,042,000			5,042,000
Instalaciones técnicas		5,198		5,198
Equipos informáticos	4,418			4,418
	<u>5,046,418</u>	<u>5,198</u>		<u>5,051,616</u>
	Saldo al inicio del año	Provisión	Ventas o descartes	Saldo al final del año
<u>Depreciación y amortización acumulada</u>				
Edificio y mejoras	958,369	170,152		1,128,521
Instalaciones técnicas		447		447
Equipos informáticos	3,761	657		4,418
	<u>962,131</u>	<u>171,256</u>		<u>1,133,386</u>
<u>962,131</u>				
<b>Valor neto</b>	<u>US\$ 4,084,288</u>	<u>(166,058)</u>		<u>3,918,230</u>

# CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(véase informe de revisión del contador)

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

## **(7) Bonos por pagar**

Mediante Resolución No. 348-2020 de fecha 03 de agosto de 2020 la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, autorizó el registro de bonos corporativos de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. por un valor de hasta US\$9,000,000. Las generales de las emisiones existentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

Emisor:	Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.
ISIN:	PAL0001621A5
Serie:	A
Clase de Título:	Bonos
Cupón:	6.25%
Vencimiento:	25/08/2030
Moneda:	USD
Cantidad:	\$7,895,000.00
Precio:	100.00%
Intereses Acumulados:	0.00
Monto Total:	\$ 7,895,000.00
Número de Transacción:	126696
Fecha de Transacción:	21 de agosto de 2020
Fecha de Liquidación:	25 de agosto de 2020

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

## CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Interinos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(véase informe de revisión del contador)

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

En diciembre de 2020 y en junio de 2021 se realizaron la segunda y la tercera emisión y venta de los bonos por la suma de US\$1,253,000 y de US\$560,000 respectivamente.

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

A la fecha de los estados financieros interinos, las declaraciones de rentas de la Compañía, para los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos.

### **(9) Resultados de las operaciones 2021**

Al igual que el año anterior, el nivel de ingresos de las operaciones muestra el impacto de las medidas preventivas que tuvieron que tomar las autoridades con motivo de la pandemia del COVID-19. Aunque la evolución de la campaña de vacunación está permitiendo poco a poco la reactivación de las actividades, el aumento de los contagios provocado por la nueva variante ómicron, ha frenado en cierta medida, la leve recuperación económica que se vislumbraba para finales de 2021 e inicios de 2022.