

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Año terminado al 31 de diciembre de 2022

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: alberto@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 2022, 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 2022.

II.- ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Los activos corrientes de la Cía. se situaron en B/. 0.43 millones, compuestos en su mayoría por efectivo (82.00%). 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, no obstante en el ejercicio 2.022 se ha conseguido obtener un beneficio de explotación de B/. 276,319.58

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 cercano al 70% 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: juanpablosantossr@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 2022, el grupo contaba con 43 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 2022, 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>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:			
Fundación Baldrige	US\$	786	786
Fundación Gran Amazonas		5,159	5,159
Cta. Cte. Juan Pablo Santos Lupiañez		96,766	98,139
Cta. Cte. Administrador		44,326	37,579
Cta. Cte. Fernando Santos		29,900	14,300
Anticipo VBGI - Optimum		51,225	56,354
Gesmar Panamá, S.A.		-	730
Sudamericana Eco Tech		5,880	2,085
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		-	195,397
Kudex Company, S.A.		61,735	62,060
Constructora Sudameris, S.A.		333	269
	US\$	<u>296,110</u>	<u>472,857</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas:			
Brisas del Oeste, S.A.	US	\$116,178	116,178
Jardines de la Mitra, S.A.		479,665	435,661
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.		618,603	-
Gesmar Panamá, S.A.		24,270	
Jardines de San Francisco, S.A.		<u>394,511</u>	<u>394,511</u>
	US\$	<u>1,633,227</u>	<u>946,350</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, 11 de enero de 2023.

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 novecientos 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 2022, 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	6,121.21
Inmuebles	Finca 47960-8706	32,815,000.00
Inmuebles	Finca 47960-8706	
Total de Activos		32,821,121.21

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 GONZALEZ
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 2023 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	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ventas o Ingresos Totales*	1,096,453.00	592,825.00	802,682.00	1,815,327.00	2,319,946.00
Margen Operativo*	673,277.00	188,115.00	394,864.00	1,246,055.00	1,483,102.00
Gastos Generales y Administrativos*	214,233.00	124,641.00	211,832.00	613,264.00	672,430.00
Utilidad o Pérdida Neta*	459,044.00	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	300.00
Utilidad o Pérdida por Acción*	1,530.15	211.58	610.11	2,109.30	2,702.24
Depreciación y Amortización*	171,099.00	171,256.00	171,035.00	171,035.00	169,695.00
Utilidad Operativa*	287,945.00	-107,782.00	11,997.00	461,756.00	640,977.00
Gastos Financieros*	455,201.00	458,471.00	447,874.00	415,697.00	515,088.00
Utilida o Pérdida del Periodo*	-167,256.00	-566,253.00	-435,877.00	46,059.00	125,889.00

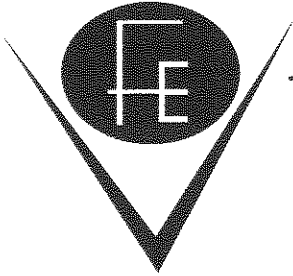
BALANCE GENERAL	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Activo Circulante*	726,478.00	659,792.00	1,822,774.00	2,363,227.00	2,202,190.00
Activos Totales*	21,322,083.00	21,454,946.00	23,337,006.00	23,646,441.00	23,613,890.00
Pasivo Circulante*	122,724.00	120,961.00	1,826,305.00	1,486,110.00	1,442,154.00
Deuda a Largo Plazo*	15,346,607.00	14,902,109.00	23,100,428.00	23,448,599.00	23,514,999.00
Obligaciones en valores*	6,778,474.00	7,197,426.00	-	-	-
Deuda Total*	22,125,081.00	22,099,535.00	23,100,428.00	23,448,599.00	23,514,999.00
Pasivos Totales*	22,247,806.00	22,220,497.00	23,337,006.00	23,646,441.00	23,613,890.00
Acciones Preferidas*	0.00	0.00	-	-	-
Capital Pagado*	0.00	0.00	-	-	-
Utilidades o Perdidas Retenidas*	-765,551.00	-199,299.00	197,842.00	98,891.00	22,440.00
Patrimonio Total*	-925,723.00	-765,551.00	236,578.00	197,842.00	98,891.00
Precio por Acción*	-3,085.74	-2,551.84	788.59	659.47	329.64
Dividendo*	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

RAZONES FINANCIERAS	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Total de Activos / Total de Pasivos	0.96	0.97	1.00	1.00	1.00
Total de Pasivos / Total de Activos	1.04	1.04	1.00	1.00	1.00
Dividendo / Acción emitidas y en Circulacion	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pasivos Totales / Patrimonio	-24.03	-29.03	98.64	119.52	238.79
Deuda Total / Patrimonio	-23.90	-28.87	97.64	118.52	237.79
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	603,754.00	538,831.00	-3,531.00	877,117.00	760,036.00
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	5.92	5.45	1.00	1.59	1.53
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.63	-0.24	0.03	1.11	1.24
Utilidad Neta / Activos Totales	0.02	0.00	0.01	0.03	0.03
Utilidad Neta / Capital Pagado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.1807	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 2022.

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



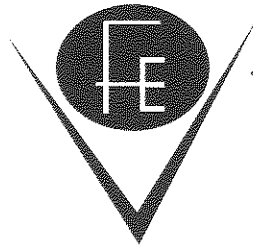
Francisco J. España

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Estados Financieros

Centro Comercial Palloa Boutiques S.A.

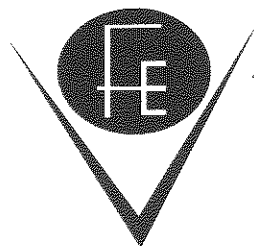
31 de Diciembre de 2022



Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Centro Comercial Balboa Boutiques, S. A.

Estados financieros por el año terminado el
31 de diciembre de 2022 e Informe de los
Auditores Independientes



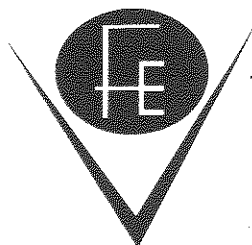
Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Por los doce meses terminados al 31 de
Diciembre de 2022.

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 2022, 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 2022, 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.

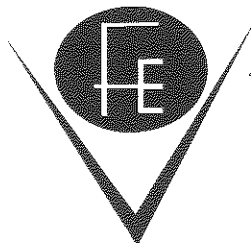
Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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 2022.

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.

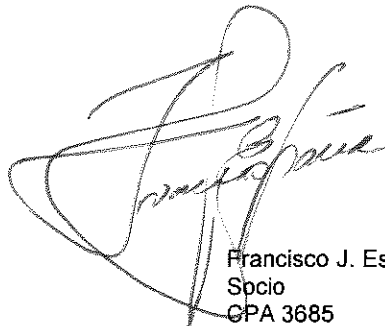


Francisco J. España
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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.

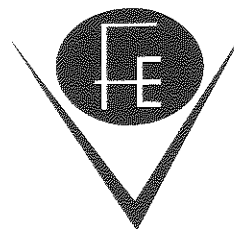
En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- 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.



14 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Francisco J. España
Socio
CPA 3685

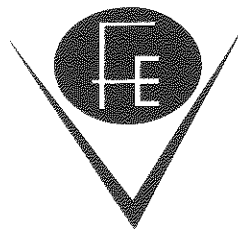


CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	4	354,427	118,999
Cuentas por cobrar-clientes	8	55,464	56,608
Impuestos pagados por anticipados		20,476	6,801
Otras cuentas por cobrar		-	4,527
Total de activos corrientes		430,367	186,935
Activos no corrientes:			
Activo fijo, neto	5	4,672	4,750
Propiedades de inversión	6	20,543,328	20,713,479
Cuentas por cobrar-compañías relacionadas	3	296,110	472,857
Depósitos en garantía y otros activos	9	47,605	76,923
Total de activos no corrientes		20,891,715	21,268,009
Total de activos		21,322,082	21,454,944
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar-porción corriente	11	558,263	775,500
Cuentas por pagar		111,385	86,554
Otros pasivos y gastos acumulados		11,339	34,407
Total de pasivos corrientes		680,987	896,461
Pasivos no corrientes:			
Cuenta por pagar propiedades de inversión	7	13,363,182	13,663,182
Cuentas por pagar-compañías relacionadas	3	1,633,227	946,350
Depósitos recibidos de clientes	10	350,198	292,577
Bonos por pagar-porción largo plazo	11	6,220,211	6,421,926
Total de pasivos no corrientes		21,566,818	21,324,035
Total de pasivos		22,247,805	22,220,496
Patrimonio de los accionistas			
Superávit acumulado		(925,723)	(765,552)
Total del patrimonio de los accionistas		(925,723)	(765,552)
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		21,322,082	21,454,944

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

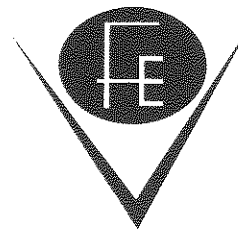


CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de ganancias y pérdidas
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos por alquileres		1,084,828	559,723
Otros ingresos	13	<u>11,625</u>	<u>40,804</u>
Total de ingresos		<u>1,096,453</u>	<u>600,527</u>
Gastos de operación, generales y administrativos			
Gastos de operación:			
Mantenimiento y reparación		142,974	126,347
Vigilancia y seguridad		39,254	67,293
Otros impuestos		693	587
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		174,003	67,399
Remuneraciones y gastos laborales		143,169	133,341
Comisiones a terceros		6,100	12,375
Transporte		2,650	18,107
Electricidad, agua, teléfono e internet		78,342	59,952
Publicidad y promociones		9,264	2,938
Seguros		13,058	15,661
Legales		7,764	2,242
Otros gastos		<u>20,138</u>	<u>30,810</u>
		637,409	537,052
Gastos de Intereses sobre financiamiento			
Gastos de Intereses sobre bonos	12	453,917	455,296
Gastos bancarios		1,284	3,176
Depreciación y amortización		<u>171,099</u>	<u>171,256</u>
Total de gastos de operación , generales y administrativos		1,263,709	1,166,780
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(167,256)	(566,253)
Provisión del impuesto sobre la renta			
(Pérdida) Utilidad neta		<u>(167,256)</u>	<u>(566,253)</u>

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

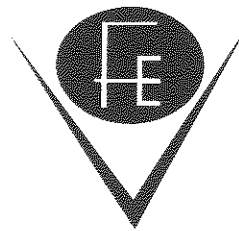


CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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				-
(Pérdida) Utilidad neta del año 2020		-	(435,877)	(435,877)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		-	(199,299)	(199,299)
Ajustes de años anteriores				-
(Pérdida) Utilidad neta del año 2021		-	(566,253)	(566,253)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		-	(765,552)	(765,552)
Ajustes de años anteriores			7,085	7,085
(Pérdida) Utilidad neta del año 2022		-	(167,256)	(167,256)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		-	(925,723)	(925,723)

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

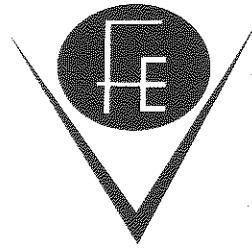


CENTRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el año que terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	(167,256)	(566,253)
Depreciación y amortización	171,099	171,256
Gastos de intereses	453,917	455,296
	<u>457,760</u>	<u>60,299</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar-clientes	1,144	(5,409)
Disminución (Aumento) en impuestos anticipados	(13,675)	8,497
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar	4,527	2,363
(Aumento) Disminución en depósitos en garantía y otros activos	29,318	(10,681)
Aumento en cuentas por pagar	24,831	4,895
Aumento (Disminución) en otros pasivos y gastos acumulados	(23,068)	3,138
	<u>480,837</u>	<u>63,102</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>480,837</u>	<u>63,102</u>
Intereses pagados	(453,917)	(455,296)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>26,920</u>	<u>392,194</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de equipos	(870)	(5,197)
Descarte de activo fijo		
Pagos sobre obligación de adquisición de propiedades	(300,000)	(300,000)
	<u>(300,870)</u>	<u>(305,197)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(300,870)</u>	<u>(305,197)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos a préstamos bancarios		
Pagos de bonos corporativos	(558,952)	(557,574)
Emisión de bonos corporativos	140,000	420,000
Aumento (Disminución) en depósitos recibidos de clientes	57,621	62,237
(Disminución)Aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	686,877	(289,208)
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	176,747	(268,541)
Ajuste de períodos anteriores	7,085	-
	<u>509,378</u>	<u>(633,086)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>509,378</u>	<u>(633,086)</u>
Disminución neto en el efectivo	235,428	(1,330,477)
Efectivo al inicio del año	118,999	1,449,476
Efectivo al final del año	<u>354,427</u>	<u>118,999</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 2022 y 2021

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.

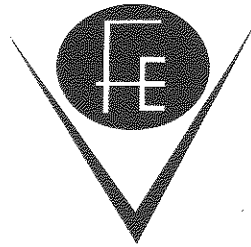
Estos estados financieros están expresados en balboa (B/.), que es la moneda funcional y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.

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

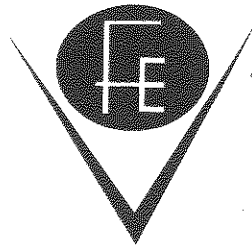
Las cuentas por cobrar están presentadas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos 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)

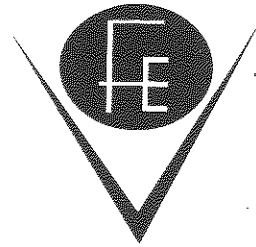
Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de los estados financieros para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento 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**

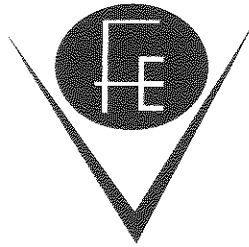
Los gastos financieros de la Empresa incluyen gastos de intereses. Los gastos de intereses consisten en los intereses generados por los préstamos por pagar que no han sido sujetos a capitalización y los intereses sobre la emisión de bonos.

3. **Saldos y transacciones con compañías relacionadas**

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

	2022	2021
Cuentas por cobrar		
Construcciones Hispanoamericanas S.A.		195,397
VBGI - Optimum	51,225	56,354
Kudex Company SA	61,735	62,060
Juan Pablo Santos Lupiañez	96,766	98,139
Fernando Santos	29,900	14,300
Cta Cte Administrador	44,326	37,579
Fundación Baldrige	786	786
Sudamericana Eco Tech	5,880	2,085
Constructora Sudameris, S.A.	333	269
Gesmar Panamá S.A.		730
Fundación Gran Amazonas	5,159	5,159
	<u>296,110</u>	<u>472,857</u>
Cuentas por pagar		
Gesmar Panamá	24,270	
Construcciones Hispanoamericanas, S.A.	618,603	
Brisas del Oeste, S.A.	116,178	116,178
Jardines de la Mitra, S.A.	479,665	435,661
Jardines de San Francisco, S.A.	394,511	394,511
	<u>1,633,227</u>	<u>946,350</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.



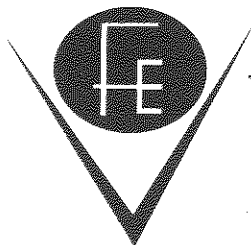
4. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos bancarios se detallan a continuación:

	2022	2021
Efectivo		
Efectivo en caja y fondos de cambio	186	3,041
Cuentas corrientes		
Unibank, S.A.	39,262	52,068
Banco General	12,485	4,276
Cuentas de ahorros		
Unibank, S.A.	302,494	59,614
	354,427	118,999

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
Adiciones		870	870
Ventas y descartes			
Costo al 31 de diciembre 2022	4,418	6,068	10,486
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2022	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
Adiciones		948	948
Ventas y descartes			
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2022	4,418	1,396	5,814
Valor neto, al 31 diciembre 2021	0	4,750	4,750
Valor neto, al 31 diciembre 2022	0	4,672	4,672



6. Propiedades de inversión

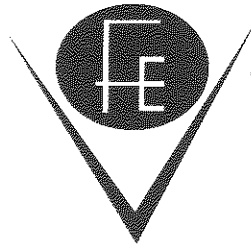
El detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

	Terreno	Edificios y mejoras	Total Propiedad de Inversión
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
Adiciones			
Ventas y descartes			
Costo al 31 de diciembre 2022	16,800,000	5,042,000	21,842,000
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
Adiciones		170,151	170,151
Ventas y descartes			
Depreciación acumulada			
al 31 de diciembre 2022		1,298,672	1,298,672
Valor neto, al 31 diciembre 2021	16,800,000	3,913,479	20,713,479
Valor neto, al 31 diciembre 2022	16,800,000	3,743,328	20,543,328

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")

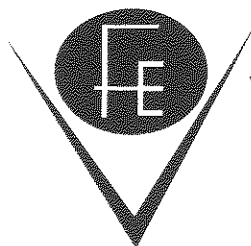
7. Cuentas por pagar – propiedades de inversión

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 2022 y 2021, los pagos acumulados referentes al contrato de promesa de compraventa a largo plazo, eran por la suma acumulada de US\$3,436,818 y US\$3,136,818, 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").

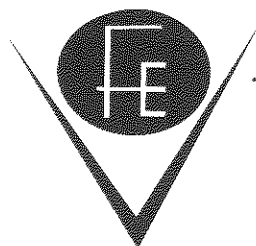
Con motivo de la emisión de bonos descrita en la Nota No. 11, mediante escritura pública No. 6,505 de 21 de septiembre de 2020, Gesmar Panamá, S.A. ("Fideicomitente") Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. ("Beneficiario Secundario") Uni Trust Inc. ("Fiduciaria o el Fiduciario") y Sucre Arias & Reyes 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.

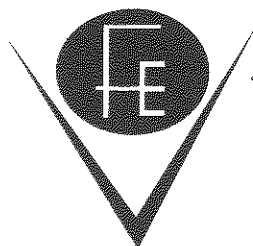
En el caso de que por razón imputable al “Promitente comprador” éste incumpla su obligación de contratar la compraventa definitiva de la totalidad de las fincas, en los términos y plazos estipulados en el contrato de promesa de compraventa a largo plazo, dará el derecho al “Promitente Vendedor” y a “el 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:

	2022	2021
31-60 días		650
61-90 días		
más de 90 días	55,464	55,958
Total	<u>55,464</u>	<u>56,608</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 resumen a continuación:

	2022	2021
Depósito por ejecución judicial de locales	38,000	65,164
Depósito en garantía en EDEMET	5,320	5,320
Otros	4,285	6,439
	<u>47,605</u>	<u>76,923</u>

10. Depósitos recibidos de clientes

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

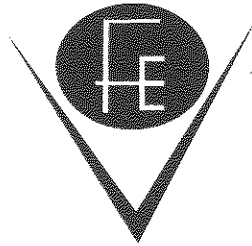
11. Bonos emitidos por pagar

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

Tipo de Bono	Tasa Interés	Vencimiento	2022
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	560,000
Total emisión			<u>7,895,000</u>
Menos: Pagos			<u>1,116,526</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022			<u>6,778,474</u>
Menos: Porción corriente			789,500
Porción a largo plazo			<u>5,988,974</u>

	2022	2021
Saldo al inicio del año	7,197,426	7,335,000
Emisión de Bonos	140,000	420,000
Pagos	558,952	557,574
Saldo al final del año	<u>6,778,474</u>	<u>7,197,426</u>

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

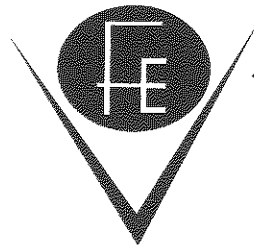
Con fecha 25 de agosto de 2020, se emitió la serie A, por B/.1,253,000, con una tasa de interés variable compuesta por la tasa Libor a 6 meses plazo más un margen de 3.00% con una tasa mínima de 6.25%, con fecha de vencimiento 25 de agosto de 2030. Pago de intereses mensuales a partir del 25 de agosto 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.

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 2022 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 6 de marzo de 2023.

ESTADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el informe de los Auditores Independientes)



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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(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 - 20

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 2022, 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 2022, 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.

Panamá, República de Panamá
20 de marzo de 2023



Roman Quiros
Socia
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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	6,121	1,008
Bienes Inmuebles	5	34,600,000	32,815,000
Total de activos		34,606,121	32,816,008
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar		5,082	-
Total de pasivo		5,082	-
Patrimonio:			
Aportes administrados	6	34,618,338	32,826,663
Deficit acumulado		(17,299)	(10,655)
Total de patrimonio		34,601,039	32,816,008
Total de pasivo y patrimonio		34,606,121	32,816,008

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos:			
Intereses ganados sobre cuentas bancarias	3	<u>70</u>	<u>91</u>
Total de ingresos		<u>70</u>	<u>91</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	7	<u>(6,714)</u>	<u>(6,474)</u>
Total de gastos		<u>(6,714)</u>	<u>(6,474)</u>
Pérdida neta		<u>(6,644)</u>	<u>(6,383)</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 2022
(Cifras en Balboas)

	Nota	Aportes administrados	Deficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020		32,820,300	(4,272)	32,816,028
Aportes realizados	6	394,700	-	394,700
Retiros realizados	6	(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
Aportes realizados	6	2,085,000	-	2,085,000
Retiros realizados	6	(293,325)	-	(293,325)
Pérdida del periodo - 2022		-	(6,644)	(6,644)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		34,618,338	(17,299)	34,601,039

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Actividades de Operación			
Pérdida neta		(6,644)	(6,383)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto por actividades de operación:			
Cambios netos en los activos y pasivos corrientes:			
Cuenta por pagar proveedores		5,082	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		<u>(1,562)</u>	<u>(6,383)</u>
Actividades de Inversión			
Bienes inmuebles	5	(1,785,000)	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>(1,785,000)</u>	<u>-</u>
Actividades de Financiamiento			
Aportes del fideicomitente	6	2,085,000	394,700
Retiros del fideicomitente	6	(293,325)	(388,337)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>1,791,675</u>	<u>6,363</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo		5,113	(20)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,008	1,028
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4	<u><u>6,121</u></u>	<u><u>1,008</u></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 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Constitución

El **Fideicomiso UNI-FID-00013-BBSA-02-01**, está constituido en la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 6,505, inscrita el 28 de septiembre de 2020. Está 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 20 de marzo de 2023.

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 2022

(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 2022
(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 Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros**

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

La compañía ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2021 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

b. Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado:

NIIF 17 - Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que La Compañía aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

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

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.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

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.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

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. Asimismo, los retiros realizados obedecen a instrucciones contempladas dentro de los términos condiciones establecidas en el contrato.

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:

	2022	2021
Cuentas de ahorros - local	<u>6,121</u>	<u>1,008</u>

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

5. Bienes Inmuebles

Los bienes inmuebles, se presenta a continuación:

	2022		
	Al inicio del periodo	Adiciones	Al final del periodo
Costo:			
Propiedad	32,815,000	-	32,815,000
Terreno	-	1,785,000	1,785,000
	<u>32,815,000</u>	<u>1,785,000</u>	<u>34,600,000</u>

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

	2021		
	<u>Al inicio del periodo</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del periodo</u>
Costo:			
Propiedad	32,815,000	-	32,815,000
	<u>32,815,000</u>	<u>-</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. Aportes administrados

El movimiento de los aportes administrados se resume a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	32,826,663	32,820,300
Aportes realizados	2,085,000	394,700
Retiros realizados	(293,325)	(388,337)
Saldo al final del año	<u>34,618,338</u>	<u>32,826,663</u>

Los aportes del Fideicomiso corresponden a depósitos a la cuenta bancaria o asignación de bienes inmuebles realizados por el fideicomitente y/o por los beneficiarios del fideicomiso. Así mismo los retiros realizados obedecen a instrucciones contempladas dentro de los términos condiciones establecidas en el contrato.

7. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2022	2021
Comisiones	5,083	4,815
Honorarios profesionales	1,605	1,605
Cargos bancarios	26	54
	<u>6,714</u>	<u>6,474</u>

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

8. Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el fideicomiso bajo administración no generó renta gravable en la República de Panamá.

9. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras 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.

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

ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGOS

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

Comité No. 107/2022		
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2022	Fecha de comité: 17 de octubre de 2022	
Periodicidad de actualización: semestral	Sector Construcción/Panamá	
Equipo de Análisis		
Gabriel Muralles gmuralles@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com	(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES					
Fecha de información	Dic-19	Dic-20	jun-21	dic-21	Jun-22
Fecha de comité	28/05/2020	23/04/2021	20/12/2021	29/04/2022	17/10/2022
Programa de Bonos Corporativos	BBB+	BBB+	BBB	BBB	BBB
Perspectiva	Estable	Negativa	Estable	Negativa	Negativa

Significado de la calificación

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

Con el propósito de diferenciar las calificaciones 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

PCR mantiene la calificación de ^{PA}BBB al Programa de Bonos Corporativos de Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A. y la mantiene la perspectiva "Negativa"; con información al 30 de junio de 2022. La calificación de CC Balboa Boutiques se sustenta en los alquileres de la compañía, los cuales presentan un leve aumento a la fecha de análisis. La entidad atraviesa un periodo de recuperación económica y mantiene una tendencia en sus indicadores de rentabilidad con resultados negativos. También se considera su flujo operativo a la fecha de análisis, los cuales afectaron a la cobertura sobre el servicio de deuda. Se consideran también las adecuadas garantías sobre los bonos corporativos.

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

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

Garantía de Fideicomiso sobre la Serie A. Los Bonos de la Serie A estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con Uni Trust, Inc. como agente fiduciario. Dicho fideicomiso fue constituido sobre Fincas cuyo valor de avalúo representan más del 130% de la Serie A, cabe mencionar que a la fecha de análisis la cobertura se sitúa en 364.5%. 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.

Limitados niveles de cobertura sobre deuda. Balboa Boutiques para junio 2022, cuenta con una cobertura real sobre el servicio de deuda de 0.95 veces, lo que indica las limitadas capacidades para cumplir con sus obligaciones financieras, esto es debido al impacto que sufrieron sus ingresos, derivado de la pandemia Covid-19, el cual ha impactado en los ingresos por alquiler del CC. En sus proyecciones en los próximos 5 años mantiene una cobertura menor a 1 vez en el primer año (diciembre 2022: 0.76), con una cobertura promedio de 1.4 veces, a partir del año 2 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. El sector ha tenido una recuperación moderada, por lo que las proyecciones que se estiman se encuentran dentro de un escenario optimista.

Recuperación de los ingresos y el margen operativo. A junio 2022, Balboa Boutiques presenta una recuperación en los ingresos de (+78.7%) debido a la recuperación económica que muestra el sector en la región de Panamá, a pesar de mostrar una moderada recuperación en sus ingresos aun no alcanzan los niveles prepandemia. Se considera importante mencionar que los gastos operativos aumentaron en menor proporción (+13.8%) causando una mejora en el margen operativo (+44.2%).

Pérdidas netas por gastos financieros. Balboa Boutiques para junio 2022, genera utilidad operativa positiva (B/. 215.8 miles), sin embargo, es importante mencionar que tienen gastos financieros, que son mayores a esta utilidad operativa, por gastos bancarios (B/. 5.5 miles) y gastos de intereses de bonos (B/. 226.7 miles) que causan una utilidad neta negativa (B/. 16.4 miles). Por lo que se presentan indicadores de rentabilidad negativos, debido a las pérdidas presentadas a partir del año 2020 debido al impacto de la pandemia.

Limitados indicadores de liquidez. A junio 2022, la razón circulante se sitúa en 0.9 veces, disminuyendo respecto al año anterior (junio 2021: 3.17 veces) provocado principalmente por la reducción de los activos corrientes (-69.5%) causado por principalmente por la disminución de efectivo, por su parte los pasivos corrientes registraron un aumento de 5% que fue causado por el alza interanual en cuentas por pagar (+32%). El indicador se sitúa por debajo de 1 vez, lo cual quiere decir que presenta ajustados niveles de cumplimiento con sus obligaciones a corto plazo. En cuanto al flujo de efectivo se registró una disminución debido al leve incremento de actividades de operación que han crecido con la reactivación económica. En las actividades de inversión, igualmente resultó en un déficit derivado del pago para el contrato de promesa de compraventa a largo plazo, por último, en las actividades de inversión, resultó en un déficit derivado del aumento en las cuentas por pagar a compañías relacionadas y la disminución en bonos por pagar. La compañía utilizó el flujo de efectivo acumulado para seguir operando.

Factores Clave

Factores que pudieran mejorar la calificación:

- Recuperar el porcentaje de ocupación del centro comercial, para el aumento sostenido en sus ingresos por alquiler.
- 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.
- No recibir soporte del Grupo para poder cumplir con las obligaciones financieras.

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. ii) El pago de la emisión será soportado por las empresas del Grupo y no se cuenta con información respecto a las mismas.

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 2022.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Proyecciones financieras para los próximos 5 años.
- **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

- 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

La economía mundial se ha ralentizado a inicios del año 2022, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de la región de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 4.4% en 2022 y las proyecciones de crecimiento para Latinoamérica oscilan entre 2.9% en promedio, lo que implica una desaceleración respecto de la recuperación observada en 2021. Se anticipa que los efectos de la inflación, los desafíos de la cadena de suministros a nivel global, podrá limitar la recuperación de la actividad económica. De tal forma, se estima que continúe el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos en los que se encuentra actualmente la economía global.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en 2021 se presentaron presiones inflacionarias en la mayoría de los países de la región, especialmente el comportamiento de los precios en los sectores de alimentos y energía, también el tipo de cambio será fundamental para explicar la dinámica futura de los precios en los diferentes países de la región.; las proyecciones indican que estas se mantendrán en 2022. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es de un crecimiento moderado que repuntará inferior al 2% en 2022, después de haber crecido más de un 6% en 2021. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, mostrando una recuperación desde el año anterior, pero aún se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. Por otra parte al primer trimestre de 2022, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron las actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (+139.5%), hoteles y restaurantes (+81.1%), comercio por mayor y por menor (+26.9%), construcción (+21.4%), actividades inmobiliarias, empresariales y alquiler (+16.7%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (+13.7%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como pesca (+9.3%), suministro de electricidad gas y agua (9.4%) e industrias manufactureras (+2.9%). Cabe destacar que muchos de estos sectores económicos siguen en un periodo de recuperación económica. Por otra parte, el sector que continuó con una tendencia negativa es el de enseñanza privada (-5.0%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento y en recuperación.

Para el mes de abril 2022, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +6.20%, en comparación de abril 2021. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a abril 2022, presentó un aumento de +11.19% en comparación del mismo período del año 2021. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

La perspectiva para el 2022 es la continua recuperación de los sectores económico, especialmente de los más afectados como construcción y turismo, de la mano del proceso de vacunación, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos, así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento observado en el país, especialmente en la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

Contexto Sistema

Para el período de diciembre 2021, según cifras preliminar del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) el Valor Agregado Bruto de la construcción presentó un crecimiento de 31.6%, el comportamiento de este sector se sustenta por la ejecución de proyectos privados residenciales y la inversión pública en obras de infraestructura y programas de viviendas unifamiliares de interés social. En el cuarto trimestre, este sector mostró un aumento de 39.7%.

En el comparativo de aportes del sector construcción al PIB de Panamá, al tercer trimestre en el 2019 dicho aporte se ubicó en US\$ 1,155 millones, a la misma fecha en el 2020 (durante la pandemia) esta cifra disminuyó ubicándose en US\$ 450 millones y para el 2021 se colocó en US\$ 907 millones, el cual muestra una recuperación del sector respecto al año de la pandemia (2020), sin embargo, se encuentra por debajo de los niveles mostrados antes de la pandemia.

Por su parte, el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, según las cifras preliminares del INEC, el Valor Agregado Bruto de esta categoría económica registró una variación positiva de 7.2%, en donde las actividades

inmobiliarias y empresarial de mercado mostraron un crecimiento de 11.9%, debido al comportamiento positivo de actividades de bienes propios, alquilados o de terceros; alquiler de transporte por vía terrestre, actividad de publicidad y otras actividades empresariales. Por su parte, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) su crecimiento fue de 3.0%. Para el cuarto trimestre, las categorías Inmobiliarias y empresariales crecieron 10.2%.

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

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

Gobierno Corporativo

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

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

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

Fuente: Balboa Boutiques /Elaboración: PCR

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

Fuente: Balboa Boutiques /Elaboración: PCR

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

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

Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR



Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR

Se le realizó una encuesta a Balboa Boutiques, S.A sobre su gobierno corporativo¹, entre sus buenas prácticas, los accionistas de la misma clase poseen los mismos derechos, su directorio está compuesto por personas con diferente área de especialización y elabora sus EEF financieros de acuerdo a las NIIF emitidas.

Responsabilidad Social Empresarial

De igual manera se realizó una encuesta sobre la Responsabilidad Social Empresarial² de la compañía respecto a sus prácticas de RSE poseen buenas prácticas ya que no han sido objeto de multas o sanciones ambientales durante el ejercicio evaluado y otorga los beneficios de la ley a los trabajadores.

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

¹ La calificación se obtuvo por medio de nuestra encuesta ESG actualizada en junio de 2021.

² La calificación se obtuvo por medio de nuestra encuesta ESG actualizada en junio de 2021.

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 análisis formativo, 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 (29) contratos de alquiler al cierre de 2021. Lo cual representa el 60.80% de los locales ocupados, que supone una superficie alquilada de 3,803.25 Mts². Teniendo en negociación por el momento 418.11 Mts² de lo disponible.

Estrategia de Recuperación y Continuidad de negocio Postpandemia

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 14 nuevas empresas. La empresa ha hecho esfuerzos para aumentar el porcentaje de ocupación en el Centro Comercial.

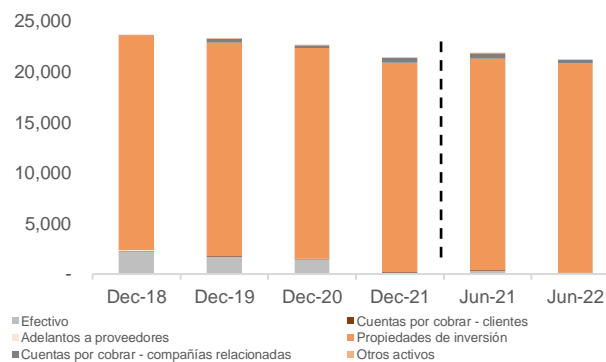
Análisis Financiero

Activos

A junio 2022, los activos de Balboa Boutiques se ubicaron en B/. 21.2 millones, con una disminución de (-3%) respecto al mismo período del año anterior (junio 2021: B/. 21.9 millones), esto debido a una contracción en adelantos a proveedores (-100%), seguida por la disminución de efectivo en (-83.7%) debido al pago de amortización e interés de bonos y al pago de contrato de compraventa y las cuentas por cobrar a las relacionadas (-35.1%), sumado a una disminución de edificios y mejoras en B/. 166.1 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/. 357.8 miles, mostrando una disminución de 35.1% debido a que hubo una contracción en cuentas por cobrar a partes relacionadas.

EVOLUCIÓN DEL ACTIVO (EN MILES DE B/.)

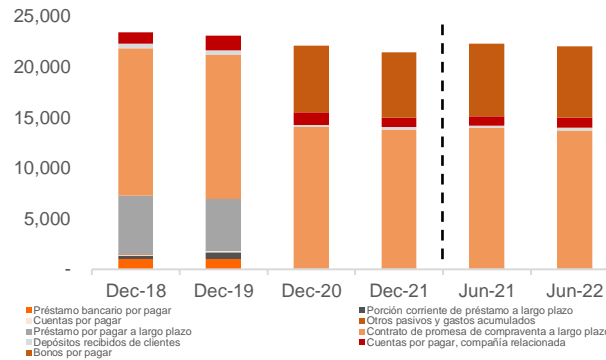


Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos totales sumaron un monto de B/. 22 millones, lo que significó una disminución interanual de B/. 264.9 miles (-2.9%). Esta disminución fue principalmente por los bonos por pagar (-2.2%), sumado a la disminución de B/. 300 miles por el contrato de promesa de compraventa a largo plazo (-2.2%) y esto es debido a que dicho contrato contempla la compra de las fincas donde se encuentra el centro comercial y se debe realizar pagos cuatrimestrales de B/. 100 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 61.6%, seguido por bonos corporativos por pagar representando el 32%, luego las cuentas por pagar a compañías relacionadas 4.4%, los depósitos recibidos por clientes el 1.5% y el 0.6% restante pertenece a otras cuentas por pagar y otros pasivos & gastos acumulados.

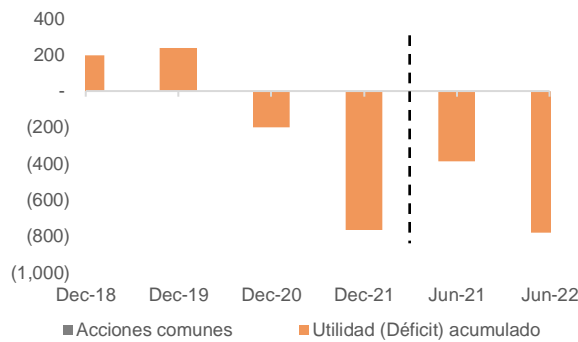
EVOLUCIÓN DEL PASIVO (EN MILES DE B/.)



Patrimonio

El patrimonio de CC Balboa Boutiques a junio de 2022 totalizó un déficit de B/. 781.9 miles, mostrando un aumento del déficit respecto al año anterior (junio 2021: B/. -393.5 miles) producto del déficit acumulado el cual aumento en (+2 veces). 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.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO (EN MILES DE B/.)

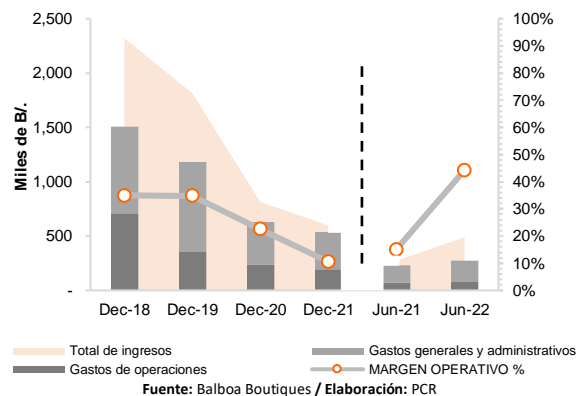


Resultados Financieros

A junio de 2022, Balboa Boutiques contabilizó un total de ingresos de B/. 488.1 miles, mostrando un aumento interanual de B/. 214.9 miles (+78.7%) que demuestra una recuperación moderada de la pandemia de Covid-19, sin embargo, aún no alcanza los niveles prepandemia por lo que se considera una recuperación moderada. La mayor parte de los ingresos proviene de las rentas por alquiler, que para la fecha de análisis representó el 98.3% del total de ingresos y el restante 1.7% al rubro de otros ingresos.

Por su parte, los costos operacionales aumentaron totalizando B/. 79.5 miles, mostrando un incremento interanual de +13.9% (junio 2021: B/. 69.9 miles), como consecuencia de un aumento en otros impuestos por B/. 358 (873.2%) y en gastos de mantenimiento y reparación por B/. 9.2 miles (+25.6). Así mismo, los gastos generales y administrativos totalizaron B/. 192.7 miles, aumentando interanualmente +18.8% (junio 2021: 162.2 miles), esto debido al aumento en gastos legales (+177.3%) electricidad, agua, teléfono e internet (+41.5%), remuneraciones y gastos laborales (+40.7%), honorarios profesionales (+26.8%) y seguros (+2.3%). Derivado de lo anterior, la utilidad operativa alcanzó B/. 215.8 miles (junio 2021: B/. 40.9 miles), lo que significó un aumento del margen operativo que se sitúa en 44.2%.

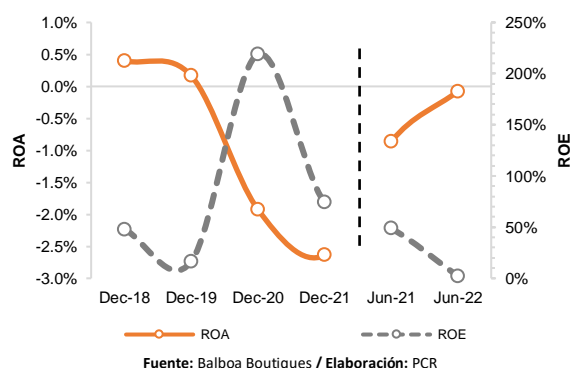
EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS (MILES DE B/.)



Rentabilidad

Para junio 2022, se totaliza un déficit neto de B/. 16.4 miles, mostrando una disminución en el déficit registrado a junio 2021 de B/. 189.1 miles. Lo anterior, debido a la recuperación en el total de los ingresos, causada principalmente por la recuperación económica después de la pandemia Covid-19 y provocando así, una mejora en los indicadores de rentabilidad de CC Balboa Boutiques.

INDICADORES DE RENTABILIDAD



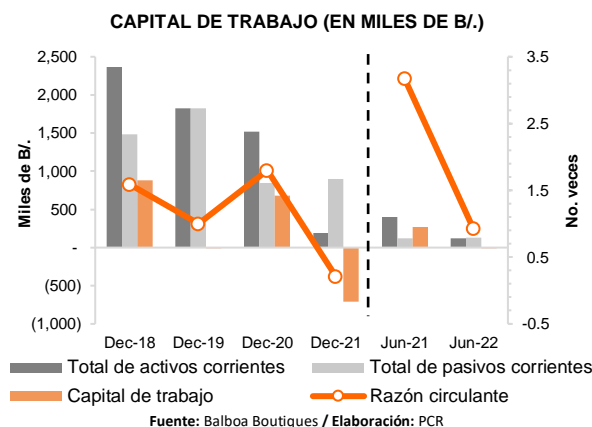
Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes se situaron en B/. 121.5 miles, compuestos en su mayoría por cuentas por cobrar a clientes (49.2%), seguido de efectivo (43.3%), impuestos anticipados (5.6%) y otras cuentas por cobrar y cargos diferidos (1.9%). Respecto a los pasivos corrientes, totalizaron un monto de B/. 131.8 miles, conformados principalmente por cuentas por pagar (93.4%) y por otros pasivos y gastos acumulados (6.6%). La compañía muestra niveles de liquidez limitados para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, el ratio de liquidez corriente a junio de 2022 se ubicó en 0.92 veces, disminuyendo respecto al año anterior (junio 2021: 3.7 veces) dicha disminución fue ocasionada por el impacto que tuvo la disminución en el efectivo (-83.7%). Por su parte el capital de trabajo resultó negativo por B/. 10.2 miles debido a que los pasivos corrientes superaron a los activos corrientes, demostrando su limitada liquidez.

CAPITAL DE TRABAJO Y RAZÓN CIRCULANTE

LIQUIDEZ	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Capital de trabajo	877.1	-3.5	676.4	-709.5	272.5	-10.3
Razón circulante	1.6	1.0	1.8	0.2	3.2	0.9

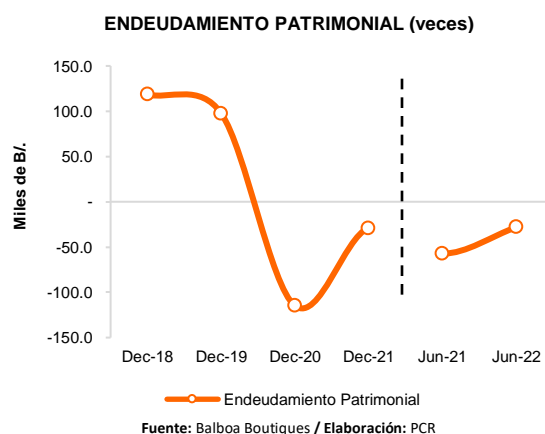
Fuente: Balboa Boutiques / Elaboración: PCR



En cuanto a su flujo de efectivo para junio 2022, las actividades de operación registraron un déficit de B/. 16.4 miles, causado por la pérdida neta del periodo ante el aumento de gastos, en cuanto a sus actividades de inversión registró un déficit de B/. 100 mil por el pago del contrato de promesa de compraventa a largo plazo. Así mismo, sus actividades de financiamiento la compañía presentó un resultado de B/. 17.4 miles, debido a la disminución en bonos por pagar y la aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas. Para finalizar una disminución neta del efectivo de B/. 66.2 miles, los cuales fueron absorbidos por el efectivo acumulado del efectivo a principio de año de B/. 118.9 miles, obteniendo un efectivo al final del periodo de análisis de B/. 52.7 miles.

Solvencia

A junio 2022, 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/. 781.9 miles, de igual manera los pasivos totales disminuyeron en B/. 264.9 miles (-1.2%), derivado de la disminución de otros pasivos y gastos acumulados (-73.1%), sumado la disminución del contrato de promesa de compraventa a largo plazo (-2.12). Por lo que el endeudamiento patrimonial³ se ubicó en -28.18 veces. Sin embargo, dicho indicador no es representativo para las fechas de junio 2021 y junio 2022, debido a que el indicar es negativo por el déficit acumulado de los periodos.



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 final del año 2022, los ingresos anuales aumentan debido a que proyectan que a final de año el porcentaje de ocupación será mayor al que poseen actualmente (64.58%), debido a que del periodo de diciembre 2021 a junio 2022 hubo un aumento en la ocupación de 3.78% en los metros cuadrados ocupados. (diciembre 2021: 60.8%). Adicionalmente, se espera un crecimiento en los ingresos por cuota de mantenimiento del 22.2% para el primer año y luego un crecimiento sostenido del 2% por año.

Con respecto a los costos por operaciones, estos provienen en mayor 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

³ Endeudamiento Patrimonial: Pasivos Totales / Patrimonio

de proyecciones, los gastos administrativos representan el 5.1% del total de gastos, seguido de gastos por valoración de terreno 32.9% y gastos de administración (planilla + caja seguro social) 13.7%. De tal forma, se consideró un incremento de los gastos anuales por un 10.6% para el primer año y luego un promedio de 1.1% para cada año de las proyecciones.

Proyecciones de Ingresos y Egresos	2021 Real	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	TOTAL
Total Ingresos	592,824	1,400,000	1,836,000	1,917,720	2,003,324	2,093,003	3,923,394	13,173,442
Renta Alquiler	559,723	1,125,000	1,500,000	1,575,000	1,653,750	1,736,438	3,559,697	11,149,884
Cuota Mantenimiento	33,101	275,000	336,000	342,720	349,574	356,566	363,697	2,023,557
Total Egresos	529,351	625,886	692,230	694,542	701,772	709,146	716,668	4,140,244
Seguros Generales	15,661	10,476	12,794	12,794	12,794	12,794	12,794	74,448
Seguro responsabilidad civil		1,969	2,625	2,625	2,625	2,625	2,625	15,094
Otros seguros		197	197	197	197	197	197	1,181
Seguro de incendios		8,311	9,973	9,973	9,973	9,973	9,973	58,174
Gestion y administracion	127,245	90,000	91,800	93,636	95,509	97,419	99,367	567,731
Coste laboral (planilla + caja seguro social)	67,293	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	378,487
Gastos Generales (luz, agua, internet, telefono, etc)	59,952	30,000	30,600	31,212	31,836	32,473	33,122	189,244
Otros Gastos	23,931	3,180	3,244	3,308	3,375	3,442	3,511	20,060
Servicios Profesionales - Asesoría Jurídica	2,242	3,180	3,244	3,308	3,375	3,442	3,511	20,060
Gastos de explotación BB	360,272	295,480	357,642	358,053	363,344	368,741	374,246	2,117,505
Conserje		12,480	12,984	12,984	13,244	13,509	13,779	78,980
Asociación Centros comerciales		3,000	3,116	3,121	3,184	3,247	3,312	18,980
Abogados litigios		12,000	12,464	12,485	12,734	12,989	13,249	75,922
Siniestros		-	-	-	-	-	-	-
Publicidad y promoción		6,000	6,232	6,242	6,367	6,495	6,624	37,961
Redes sociales		6,000	6,232	6,242	6,367	6,495	6,624	37,961
Agua		9,600	9,972	9,988	10,188	10,391	10,599	60,737
Luz		14,400	14,957	14,982	15,281	15,587	15,899	91,106
Limpieza		50,400	52,350	52,436	53,485	54,555	55,646	318,872
Seguridad		38,400	39,886	39,951	40,750	41,565	42,397	242,950
Basuras		16,900	18,697	18,727	19,102	19,484	19,873	112,783
Impuestos (renta, aviso operaciones, municipio panamá, etc.)		300	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	47,800
ITBMS		42,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	462,000
Mantenimientos		84,000	87,251	87,394	89,141	90,924	92,743	531,453
IBI		226,750	226,750	226,750	226,750	226,750	226,750	1,360,500
Flujo de Operación (EBITDA)	63,473	774,114	1,143,770	1,223,178	1,301,553	1,383,857	3,206,726	9,033,198
Disposición de Bonos		140,000	-	-	-	-	-	140,000
Recibo Bonos Mensual (principal+intereses)	458,471	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	6,077,215
Flujo de Efectivo Final	394,998	98,755	130,901	210,309	288,684	370,988	2,193,857	3,095,983
Flujo Inicial		115,958	17,203	148,104	358,413	647,097	1,018,085	2,304,860
Flujo Acumulado		17,203	148,104	358,413	647,097	1,018,085	3,211,941	5,400,843

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

Indicadores de Cobertura	2021 R	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P
EBITDA	63,475	774,114	1,143,770	1,223,178	1,301,553	1,383,857	3,206,726
Servicio de Deuda Cobertura (EBITDA / Servicio de Deuda)	455,296	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869	1,012,869
	0.14	0.76	1.13	1.21	1.29	1.37	3.17

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 el primer año, 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 2022, la ocupación del Centro Comercial Balboa Boutique debería de ser el 83% de los metros cuadrados disponibles (a diciembre 2021: es 60.8%). Lo que serían un total de 4,888 mts². Durante dicho análisis el EBITDA promedia B/. 1.9 millones y una cobertura promedio de 1.9 veces.

Actualmente el Centro Comercial, mantiene negociaciones para poder tener más metros cuadrados ocupados y así poder llegar al 68% de ocupación del Centro Comercial (a enero 2022). En el semestre pasado se registró un aumento en la ocupación de 18.7%. El Centro Comercial se ha visto afectado por la competencia en Panamá en locales comerciales, por lo que el precio ha disminuido respecto a la renta, por lo que las proyecciones se pueden alcanzar en un escenario optimista con la recuperación de la renta y el cobro de mantenimiento, el cual se ha dado facilidades a la mayoría de los inquilinos con el fin de poder aliviar la situación generada por el Covid-19.

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Primer Programa
Emisor:	Centro Comercial Balboa Boutiques, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América "US\$".
Monto de la Oferta:	La emisión total será por hasta Nueve Millones de Dólares (US\$9,000,000.00), emitida en varias series.
Series y denominaciones:	Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones y múltiplos de Mil Dólares (US\$ 1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o sus múltiplos.
Plazo de la emisión:	10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de Interés equivalente a Libor un (1), tres (3) o seis (6) meses, más un margen aplicable.
Periodicidad pago de intereses:	Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés, y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. La base para el cálculo de intereses será días calendarios /360 (365/360).
Pago de Capital:	El valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital.
Redención anticipada:	Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el suplemento al prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos de cada Serie.
Garantías y respaldo:	Los Bonos de la Serie A, estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con Uni Trust Inc., como Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía será constituido en un plazo de treinta (30) días calendario después de la Fecha de Liquidación de la Serie A y las garantías correspondientes serán aportadas en las fechas indicadas a continuación: a) El Fideicomiso de Garantía será constituido sobre los siguientes bienes y derechos: Fincas cuyo valor de

	<p>avalúo representan por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de la serie A. El Fideicomiso será constituido en un plazo de treinta (30) días calendario después de la Fecha de Liquidación de la Serie A.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>(i) cancelar compromisos del Emisor con entidades bancarias, (ii) inversiones y (iii) como recursos líquidos para capital de trabajo.</p>
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. (Latin 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\$ 7.2 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	10,629,986.16	Deberán cubrir en todo momento un mínimo del 80% del valor de las mejoras sobre las fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía.	118.1%
Póliza de responsabilidad civil			

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

Pago de capital

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

Uso de los Fondos

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

Nota sobre información empleada para el análisis

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

Anexos

BALANCE GENERAL						
Centro comercial Balboa Boutiques, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
ACTIVO						
Efectivo	2,185	1,750	1,449	119	324	53
Cuentas por cobrar - clientes	81	62	51	57	60	60
Impuestos anticipados	14	7	15	7	7	7
Adelantos a proveedores	81	-	2	2	2	-
Otras cuentas por cobrar y cargos diferidos	1	3	5	2	5	2
Total de activos corrientes	2,363	1,823	1,523	187	398	122
Propiedades de inversión	21,227	21,056	20,884	20,718	20,884	-
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	5	415	204	473	551	358
Otros activos	52	44	66	77	77	54
Total de activos no corrientes	21,283	21,514	21,155	21,268	21,512	21,130
Total activo	23,646	23,337	22,678	21,455	21,910	21,252
PASIVO						
Préstamo bancario por pagar	1,000	1,000	-	-	-	-
Porción corriente de préstamo a largo plazo	349	708	-	-	-	-
Cuentas por pagar	43	77	82	87	93	123
Otros pasivos y gastos acumulados	94	41	31	34	32	9
Total de pasivos corrientes	1,486	1,826	846	896	126	132
Préstamo por pagar a largo plazo	5,794	5,122	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	-	6,602	6,422	7,197	7,057
Contrato de promesa de compraventa a largo plazo	14,563	14,263	13,963	13,663	13,863	13,563
Depósitos recibidos de clientes	471	457	230	293	227	323
Cuentas por pagar, compañía relacionada	1,134	1,432	1,236	946	887	959
Total de pasivos no corrientes	21,962	21,274	22,031	21,324	22,173	21,902
Total de pasivos	23,449	23,100	22,877	22,220	22,299	22,034
PATRIMONIO						
Utilidad (Déficit) acumulado	198	237	-	199	-	782
Total de patrimonio	198	237	-	199	-	782
Total de pasivos y patrimonio	23,646	23,337	22,678	21,455	21,910	21,252

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

ESTADO DE RESULTADOS

CC Balboa Boutiques, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Ingresos por alquiler	2,148	1,793	785	560	242	480
Ingresos financieros	15	-	-	-	-	-
Otros ingresos	157	23	29	41	31	8
Total de ingresos	2,320	1,815	814	601	273	488
Mantenimiento y reparación	683	223	142	126	36	45
Vigilancia y seguridad	11	117	90	67	34	34
Otros impuestos	10	14	3	1	0	0
Gastos de operaciones	703	355	235	194	70	80
Utilidad bruta	1,616	1,460	579	406	203	409
Honorarios profesionales	550	546	144	67	33	42
Remuneraciones y gastos laborales	73	71	89	133	56	79
Viáticos	13	-	-	-	-	-
Electricidad, agua, teléfono e internet	27	73	65	60	28	40
Combustibles y lubricantes	1	-	-	-	-	-
Publicidad y promociones	19	42	10	3	-	6
Seguros	10	23	16	16	10	11
Pérdida en disposición de activo fijo	9	-	-	-	-	-
Gastos de transporte	-	21	23	18	16	3
otros suministros	-	20	-	-	2	2
Gastos legales	-	14	29	2	1	2
Otros gastos	104	18	20	31	15	9
Gastos generales y administrativos	806	828	396	343	162	193
Utilidad operativa (EBITDA)	811	633	183	63	41	216
Gastos de intereses sobre financiamientos	512	-	317	-	-	-
Gastos de Intereses y cargos bancarios	3	416	129	455	230	227
Gastos de depreciación y amortización	170	171	171	171	-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta (EBIT)	126	46	436	566	189	16
Impuesto sobre la renta	31	7	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	94	39	436	566	189	16

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

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS (en miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
RENTABILIDAD						
Margen bruto	69.7%	80.4%	71.1%	67.7%	74.4%	83.7%
Margen operativo	34.9%	34.9%	22.5%	10.6%	15.0%	44.2%
Margen neto	4.1%	2.1%	-53.5%	-94.3%	-69.3%	-3.4%
ROA	0.4%	0.2%	-1.9%	-2.6%	-0.9%	-0.1%
ROE	47.7%	16.4%	218.7%	74.0%	48.7%	2.1%
Eficiencia (Ingresos/Gastos Admin)	34.7%	45.6%	48.6%	57.1%	59.4%	39.5%
COBERTURA						
EBITDA / Deuda total	38.0%	26.0%	14.8%	6.7%	4.6%	22.5%
EBIT / Gastos financieros (veces)	24.4%	11.1%	-97.9%	-124.4%	-82.2%	-7.2%
EBIT / Deuda a largo plazo	0.8%	0.3%	-3.1%	-4.1%	-1.4%	-0.1%
EBITDA / Gastos financieros	0.0%	152.2%	41.1%	13.9%	17.8%	95.2%
EBITDA / Deuda a largo plazo	5.4%	4.2%	1.3%	0.5%	0.3%	1.6%
LIQUIDEZ						
Capital de trabajo	877.1	-3.5	676.4	-709.5	272.5	10.3
Razón circulante	1.6	1.0	1.8	0.2	3.2	0.9
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO						
Endeudamiento total (Pasivo/ Activo)	99.2%	99.0%	100.9%	103.6%	101.8%	103.7%
Deuda bancaria/ Pasivo	86.8%	83.9%	61.0%	61.5%	62.2%	61.6%
Deuda/ EBITDA	26.8	33.3	76.3	215.3	338.2	62.8
Pasivo / EBITDA	28.9	36.5	125.0	350.1	544.0	102.1
Pasivo / Patrimonio (Apalancamiento)	118.5	97.6	114.8	29.0	57.4	28.2
EBITDA / Deuda	11.3%	9.3%	2.8%	1.0%	0.6%	3.1%
EBITDA /Gastos financieros	261.6	1.5	1.4	0.1	0.2	1.0
DEUDA TOTAL	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

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

DECLARACIÓN JURADA EEFF 2022



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
2. nombre, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí,
3. Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de
4. Panamá, con cédula ocho-quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), compa-
5. recieron personalmente **ALBERTO LUPIÁÑEZ ROMERO**, varón, español, mayor de edad, por-
6. tador del carné de residente permanente número E-ocho-ciento dieciséis mil novecientos seten-
7. ta y ocho (E-8-116978), en su condición de apoderado general de la sociedad **CENTRO CO-**
8. **MERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S. A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio sete-
9. cientos treinta y seis mil novecientos cincuenta y seis (736956), de la Sección Mercantil del
10. Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provin-
11. cia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para ha-
12. cer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete-dos mil dos
13. (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del
14. Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la
15. veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del
16. artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso
17. testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de
18. juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró
19. lo siguiente:-----

20. **PRIMERO:** Que el firmante ha revisado los Estados Financieros anuales de la empresa, co-
21. rrespondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós
22. (2022).-----

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

29. **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde tiene conocimiento, los Estados Financieros anuales
30. -----

y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la empresa, para el período correspondiente.-----

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

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

SEXTO: Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la empresa, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

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



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

traron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el
Notario que doy fe.

EL DECLARANTE

ALBERTO LUPIÁÑEZ ROMERO

TESTIGOS

YIPSA AVILA DE BURNETT

ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE

Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero





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
2. nombre, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí,
3. Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de
4. Panamá, con cédula ocho-quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), compa-
5. recieron personalmente **JAVIER ISAAC ROVI SANCHEZ**, varón, panameño, mayor de edad,
6. portador de la cédula de identidad personal número Ocho-Doscientos Ochenta y Dos-
7. Novecientos Ochenta y Ocho (8-282-988), en su condición de Presidente de la sociedad **CEN-**
8. **TRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S. A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio
9. setecientos treinta y seis mil novecientos cincuenta y seis (736956), de la Sección Mercantil del
10. Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provin-
11. cia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para ha-
12. cer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete-dos mil dos
13. (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del
14. Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la
15. veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del
16. artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso
17. testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de
18. juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró
19. lo siguiente:-----

20. **PRIMERO:** Que el firmante ha revisado los Estados Financieros anuales de la empresa, co-
21. rrespondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós
22. (2022).-----

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

29. **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde tiene conocimiento, los Estados Financieros anuales
30.

y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la empresa, para el período correspondiente.-----

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

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

SEXTO: Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la empresa, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

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



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

traron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el
Notario que doy fe.-----

EL DECLARANTE

JAVIER ISAAC ROVI SANCHEZ

TESTIGOS

YIPSA AVILA DE BURNETT

ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE

Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero





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
2. nombre, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí,
3. Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de
4. Panamá, con cédula ocho-quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), compa-
5. recieron personalmente **ADREADNA JISSEL GONZALEZ GUARDIA**, mujer, panameña, ma-
6. yor de edad, portadora de la cédula de identidad personal número Ocho-Trescientos Noventa y
7. Siete-Seiscientos Diecinueve (8-397-619), en su condición de Tesorera de la sociedad **CEN-
8. TRO COMERCIAL BALBOA BOUTIQUES, S. A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio
9. setecientos treinta y seis mil novecientos cincuenta y seis (736956), de la Sección Mercantil del
10. Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provin-
11. cia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para ha-
12. cer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete-dos mil dos
13. (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del
14. Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la
15. veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del
16. artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso
17. testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de
18. juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró
19. lo siguiente:-----

20. **PRIMERO:** Que la firmante ha revisado los Estados Financieros anuales de la empresa, co-
21. rrespondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós
22. (2022).-----

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

29. **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde tiene conocimiento, los Estados Financieros anuales
30.

1. y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en
2. todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la empresa,
3. para el período correspondiente.-----

4. **CUARTO:** Alberto Lupiáñez Romero: (i) es responsable del establecimiento y mantenimiento
5. de controles internos en la empresa; (ii) ha diseñado los mecanismos de control interno que
6. garanticen que toda la información de importancia sobre la empresa y sus subsidiarias consoli-
7. dadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los repor-
8. tes han sido preparados; (iii) ha evaluado la efectividad de los controles internos de la empresa,
9. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financiero; y (iv) ha presen-
10. tado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos
11. con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

12. **QUINTO:** Que la firmante ha revelado a los auditores de la empresa, y al comité de auditoría (o
13. 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 negati-
15. vamente la capacidad de la empresa, para registrar, procesar y reportar información financiera,
16. e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) cualquier
17. fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan
18. un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la empresa.-----

19. **SEXTO:** Que la firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios
20. 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, inclu-
22. yendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de im-
23. portancia dentro de la empresa.-----

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



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

traron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el
Notario que doy fe.

LA DECLARANTE

Adreadna J. Jissel G.
ADREADNA JISSEL GONZALEZ GUARDIA

TESTIGOS

Yipsa Avila de Burnett
YIPSA AVILA DE BURNETT

Alicia del Rosario de Clarke
ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE

Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

