

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el 30 de Septiembre 2022**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY DEL 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.**

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR:** PENONOME LANDS, S.A.

**VALORES QUE HA REGISTRADO:** Bonos Corporativos hasta \$8,100,000 en Bonos emitidos en una serie, Serie A senior.

**NUMEROS DE TELEFONO Y**

**FAX DEL EMISOR:** 209-6073 / 209-6798

**DIRECCION DEL EMISOR:** Calle 50, PH Evolution Tower, Piso 39, oficina MEM Capital

**NOMBRE DE LA PERSONA**

**CONTACTO DEL EMISOR** José de la Guardia

**DIRECCION DE CORREO**

**ELECTRONICO DEL EMISOR:** [idelaguardia@memcapitalinc.com](mailto:idelaguardia@memcapitalinc.com)

**I PARTE**

**ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

Para el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2022, Penonomé Lands. S.A. muestra un nivel de liquidez razonable con una razón corriente positiva de 1.15, la cual contribuye a enfrentar y cumplir los compromisos del negocio. Al 30 de Septiembre 2022 la Empresa muestra en depósitos bancarios el monto de \$347,931 depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio como parte de la estrategia para cubrir las obligaciones a corto y largo plazo.

**B. Recursos de Capital**

El patrimonio de la Empresa al 30 de Septiembre 2022, reflejaba un valor de –(\$246,082) conformado por acciones con valor nominal de \$10,000. y utilidades no distribuidas por valor de –(\$254,213). Los pasivos totalizan \$12,797,213 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos por valor de \$8,100,000 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del III Trimestre por valor de \$3,635,848 principalmente.

**C. Resultados de las Operaciones**

Al 30 de Septiembre 2022 los ingresos totalizan el monto de \$914,738 lo cual muestra un incremento del 14% comparado al cierre de este trimestre para el año 2021. El incremento se da debido a la regularización de la actividad económica en el sector de Penonomé luego de la pandemia, la cual nos ha permitido captar nuevos clientes y retomar los acuerdos de



## Formulario IN-T

alquileres originales con clientes anteriores. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de \$157,544 para un resultado del periodo antes de impuestos de \$67,169

### D. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, la cual es el alquiler de locales comerciales con lo cual podrá cubrir los intereses financieros, de tal manera, que los resultados de la empresa a nivel consolidado no reflejen pérdidas. El Emisor siempre dependerá del comportamiento de los precios de alquiler de los locales comerciales en el área de Penonomé, el comportamiento de la economía en este sector, y el aumento de demanda por este tipo de local. Se proyecta que para el próximo trimestre los ingresos deben mantenerse estables ya que contamos con contratos de alquiler que sostienen estos ingresos y sentimos que la economía del sector se encuentra menos afectada que el año anterior.

## II PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto estados financieros no auditados al 30 de Septiembre 2022, en Anexo.

## III PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica

## IV PARTE

### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 30 de Septiembre 2022, al final de los estados financieros no auditados.

## V PARTE

### DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas o inversiones registrado, así como a cualquier interesado que lo solicitare. Adicional se mantiene publicado en la página web de la Bolsa de Valores: [www.latinexbolsa.com](http://www.latinexbolsa.com)

El informe fue divulgado dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre.



Murad Harari Dabah  
**Director – Presidente**  
**PENONOME LANDS, S.A.**



## **PENONOME LANDS, S.A.**

Estados financieros por seis meses terminados el 30 de septiembre de 2022, e Informe de compilación de los auditores Independientes de 29 de noviembre 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.

RPB  
ml

PENONOME LANDS, S.A.

**Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2022**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de compilación de información financiera intermedia	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultado	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 16

RAB 

## **Informe de Compilación de Información Financiera Intermedia**

Señores  
Accionista y Junta Directiva de  
**PENONOME LANDS, S.A.**  
Panamá, Rep. de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410, he compilado el estado de situación financiera de PENONOME LANDS, S.A., al 30 de septiembre de 2022 y los correspondientes estados de resultado, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

La administración de PENONOME LANDS, S.A., es responsable por la presentación de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

No hemos auditado ni revisado estos estados financieros y consecuentemente, no expreso ninguna opinión o conclusión sobre los mismos.

### **Otros requerimientos legales de información**

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.

La persona que ha elaborado este informe y ejecutado el trabajo de compilación es Ricardo A. Pachón B.



**Ricardo A. Pachón B**  
29 de noviembre de 2022  
CPA N° 2413  
Panamá, República de Panamá



## Penonomé Lands, S.A.

Estado de situación financiera  
al 30 de septiembre de 2022  
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2022 No auditado	31 de Diciembre de 2021 No Auditado
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	7	214,217	164,552
Fondos en fideicomiso	8	133,714	-
Deudores comerciales	6	9,335	290,597
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		17,674	1,056
<b>Total activos corrientes</b>		<b>374,939</b>	<b>456,205</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Terrenos y mejoras		11,807,262	12,029,114
Cuentas por cobrar partes relacionadas		258,599	-
Gastos emisión de bonos		110,331	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>12,176,192</b>	<b>12,029,114</b>
<b>Total de activos</b>		<b>12,551,131</b>	<b>12,485,319</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos por pagar porción corriente		309,144	-
Bonos por pagar, neto porción corriente	9	-	-
Intereses por pagar		-	-
Impuestos por pagar		16,820	-
Cuentas por pagar		-	70,038
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>325,964</b>	<b>70,038</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos por pagar		665,363	9,063,377
Bonos por pagar, neto	9	8,100,000	-
Cuentas por pagar relacionadas	6	3,635,848	3,646,494
Otros pasivos		70,038	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>12,471,249</b>	<b>12,709,871</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>12,797,213</b>	<b>12,779,909</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	10	10,000	10,000
Pérdida acumulada		(254,213)	(304,590)
Impuesto complementario		(1,869)	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(246,082)</b>	<b>(294,590)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>12,551,131</b>	<b>12,485,319</b>

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

## PENONOME LANDS, S.A.

Estado de resultado  
para los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022  
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de	
		2022	2021
		No auditado	No auditado
Ingresos por arrendamientos		826,137	713,994
Ingresos por mantenimientos		88,220	87,607
Otros ingresos		381	440
Total de ingresos		<u>914,738</u>	<u>802,041</u>
Gastos de intereses		468,171	466,807
Gasto de depreciación		221,853	221,853
Gastos generales y administrativos:			-
Servicios administrativos		6,646	10,048
Honorarios profesionales y legales		31,453	4,950
Impuestos		21,773	21,574
Reparación mantenimiento locales		52,481	30,563
Seguros		8,259	8,259
Reparación mantenimiento equipos		11,740	6,419
Energía eléctrica		15,834	13,393
Gastos emisión de deuda			-
Gastos varios		9,358	9,802
Total de gastos generales y administrativos		<u>157,544</u>	<u>105,008</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		67,169	8,373
Impuesto sobre la renta corriente	14	<u>(16,792)</u>	<u>(2,093)</u>
Ganancia neta del año		<u>50,377</u>	<u>6,280</u>

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

*mf* *RAB*

**PENONOME LANDS, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
para los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022  
(En balboas)**

	<b>Capital pagado</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (No Auditado)	10,000	(339,122)	(1,869)	(330,991)
Ganancia neta	-	6,280	-	6,280
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	<u>10,000</u>	<u>(332,842)</u>	<u>(1,869)</u>	<u>(324,711)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	10,000	(304,590)	(1,869)	(296,459)
Ganancia neta	-	50,377	-	50,377
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)	<u>10,000</u>	<u>(254,213)</u>	<u>(1,869)</u>	<u>(246,082)</u>

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



**PENONOME LANDS, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo**  
**para los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022**  
 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de	
		2022 No auditado	2021 No Auditado
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Ganancia neta del período		50,377	6,280
Amortización de gastos de emisión		221,853	221,853
Impuesto sobre la renta empresa	10	-	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:	14	16,792	2,093
Fondos en fideicomiso		-133,714	-
Deudores comerciales		281,262	20,322
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		-16,618	-
Impuesto complementario		-1,869	-
Cuentas por pagar		-70,038	30,060
Otros pasivos		70,038	7,963
Impuesto sobre la renta por pagar		16,820	-
Efectivo utilizado en las operaciones		434,904	288,571
Impuesto sobre la renta pagado		-16,793	(2,093)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		418,111	286,478
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Préstamos por pagar		(8,088,870)	(225,000)
Cuentas por cobrar relacionadas		(258,599)	-
Cuentas por pagar relacionadas		(10,646)	-
Gastos emisión de bonos		(110,331)	-
Bonos pagados		8,100,000	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(368,447)	(225,000)
Disminución neta del efectivo		49,665	61,478
Efectivo al inicio del período		164,552	56,845
Efectivo al final del período	6	214,217	118,323

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

*M* *APP*

# PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2022  
(En balboas)

---

## 1. Información general

PENONOME LANDS, S.A. (la Compañía) se constituyó mediante Escritura Pública No.7248 del 22 de mayo de 2017 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Se dedica a la compra y desarrollo de terrenos e inmuebles para arrendamientos dentro de la República de Panamá.

Las oficinas están ubicadas en Calle 50, PH Evolution Piso 39, oficina 3911.

La Compañía es parte de un Grupo, con el cual realiza una parte sustancial de sus transacciones. La Compañía es económicamente dependiente de sus partes relacionadas. (Véase Nota 6).

## 2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente

### Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (enmienda a la NIIF16)

En marzo de 2021, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad emitió una extensión en el plazo de aplicación de la enmienda emitida en mayo del 2020 (el año anterior les hablamos remitido una presentación de esta) para el tratamiento de concesiones (regalías o descuento en rentas) en los arrendamientos como consecuencia de la pandemia por el COVID-19. Inicialmente el plazo de aplicación de la enmienda era sobre concesiones recibidas hasta el 31 de diciembre de 2021 y con esta nueva modificación se extendió al 30 de junio de 2022.

Esta modificación es efectiva para períodos que inicien el 1 de abril de 2021. La Compañía aplicó de manera anticipada esta enmienda en los estados financieros intermedios desde su emisión.

### Reforma de la tasa de interés de referencia (enmiendas a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad publicó enmiendas para abordar los problemas que surgen del reemplazo de los tipos de interés de oferta en el mercado interbancario (interbank offered rates - IBOR) existentes con tasas de interés alternativas libres de riesgo (Riskfree rate - RFR). Esto se hizo en dos fases, las cuales se detallan a continuación:

- Fase 1: Se publicó en septiembre de 2019 e incluye modificaciones en la NIIF 9 que proporciona excepciones temporales a la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma a la IBOR y otras tasas de oferta interbancarias. Esta enmienda es efectiva para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, sin embargo, la Compañía no mantiene contabilidad de coberturas, por lo que esta fase no es aplicable.
- Fase 2: Se publicó en agosto de 2020, la cual contiene excepciones y aclaraciones sobre el tratamiento aplicable a los activos y pasivos financieros afectados por la reforma a la IBOR y otras tasas de oferta interbancarias. El Consejo modificó la NIIF 9 para agregar un expediente práctico que permite contabilizar los cambios en los flujos de efectivo contractuales que son requeridos por la reforma mediante la actualización de la tasa de interés efectiva, sin necesidad de reconocer en resultados las diferencias generadas. Este expediente práctico se puede utilizar solo si: el cambio es consecuencia directa de la reforma y si la nueva base (tasa) es equivalente a la anterior. Esta enmienda es efectiva para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.

## PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2022  
(En balboas)

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. La Reserva Federal y el Banco de la Reserva Federal de New York convocaron a un grupo de participantes en la creación del ARRC (Alternate Reference Rates Committee), comité creado con el fin de asegurar al mercado la transición de la referencia actual de tasa USD LIBOR (London Interbank Offered Rate) a una tasa de referencia más robusta, dicho comité seleccionó la tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) como la alternativa de sustitución, y están trabajando en la metodología y acuerdos de mercado necesarios para su adopción amplia en la mayoría de los mercados financieros.

### 2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por el Grupo se encuentran detalladas a continuación:

Nueva norma o enmienda	Fecha de aplicación	Tipo de cambio
Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato (NIC 37 - Provisiones, Pasivos y Activos Contingentes)	01 de enero de 2022	Modificación
Registro de activos antes de que esté disponible para su uso previsto (NIC 16 - Propiedad, planta y equipo)	01 de enero de 2022	Modificación
NIIF 3 Combinación de negocios (referencia al marco conceptual)	01 de enero de 2022	Modificación
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	01 de enero de 2022	Modificación
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Revelación de políticas contables (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Definición de estimado contable (NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)	01 de enero de 2023	Modificación
Activos y pasivos por impuesto de renta diferido generados de una sola transacción (NIC 12 Impuestos a las ganancias)	01 de enero de 2023	Modificación
NIIF 17 - Contratos de Seguro	01 de enero de 2023	Nueva norma
NIIF 17 - Contrato de Seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	01 de enero de 2023	Modificación

A la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de la evaluación si estas tendrán impacto en los futuros estados financieros.

### 3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Compañía se presenta a continuación:

#### 3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **PENONOME LANDS, S. A.**

**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2022**  
(En balboas)

---

### **3.2 Base de preparación**

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la Compañía.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía continuará operando como un negocio en marcha. El impacto COVID-19 sobre las operaciones de la Compañía se describen en la Nota 15 de los estados financieros.

### **3.3 Moneda funcional y su presentación**

Los registros se llevan en balboas (B/) y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar (US\$) norteamericano como moneda de curso legal.

### **3.4 Uso de estimaciones**

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la amortización del gasto de emisión de bonos.

### **3.5 Instrumentos financieros**

#### Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

#### Deterioro de activos financieros

Los activos financieros deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

M RAB

## **PENONOME LANDS, S. A.**

**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2022**  
(En balboas)

---

### Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

### **3.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad**

#### Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras son reconocidas a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

#### Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

#### Baja de pasivos financieros

Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

#### Capital accionario

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo.

### **3.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión (terrenos y edificios) son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por sus arrendamientos o para conseguir apreciación de capital en la inversión. Se presentan al costo de adquisición, neto de depreciación y amortización acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. Para el cálculo de la depreciación se emplea el método de línea recta en base a la vida útil estimada de las propiedades. La empresa estima 30 años de vida útil para las mejoras.

Las propiedades que están sujetas a depreciación se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

## **PENONOME LANDS, S. A.**

**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2022**  
(En balboas)

---

### **3.8 Costo de deuda**

Los costos de deuda son amortizados sobre el período en que se amortiza la deuda bajo el método de interés efectivo.

### **3.9 Gastos por intereses**

El gasto por intereses es reconocido en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

### **3.10 Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

### **3.11 Arrendamientos**

Cuando los activos son arrendados en régimen de arrendamiento operativo el activo se incluye en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien. La compañía reconoce los ingresos por arrendamientos operativos durante el término del contrato de arrendamiento sobre una base de línea recta.

### **3.12 Impuesto sobre la renta**

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del período. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente. El pasivo por impuesto corriente el Grupo es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

## **4. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

La compañía gestiona los riesgos inherentes al financiamiento de las actividades propias de su objeto social. La compañía no realiza inversiones, operaciones con derivados ni posición en divisas con propósitos especulativos.

### **4.1 Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo de conformidad con los términos y condiciones pactadas en el contrato. En el manejo de riesgo de crédito, la entidad tiene la política de hacer negocios únicamente con contrapartes que tienen un perfil crediticio adecuado. Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para la Compañía, el depósito en banco y cuentas por cobrar están expuesto al riesgo de crédito.

### **4.2 Riesgo de mercado**

Como parte del riesgo de mercado, la Compañía está expuesta principalmente al 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 fluctuarán debido a cambios en las tasas de interés del mercado u otros factores del mercado.

## **PENONOME LANDS, S. A.**

**Notas a los estados financieros**  
**30 de septiembre de 2022**  
(En balboas)

---

### **4.3 Riesgo de liquidez**

Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cuente con la disponibilidad para hacerle frente a sus obligaciones de pago asociados con sus pasivos financieros cuando llegan a su fecha de vencimiento y para reemplazar los fondos cuando estos son retirados. La consecuencia puede ser el fracaso para cumplir con sus obligaciones y los compromisos para prestar.

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activo líquido tal como efectivo. En adición, con base en la naturaleza de las operaciones de la Compañía, se dispone de las cuentas por cobrar por arrendamientos cuya realización es parte de la estrategia de liquidez.

### **5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observable o no observable. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

#### Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

El valor en libros de los principales activos y pasivos financieros que no se miden a su valor razonable en el estado de situación financiera se resume a continuación:

## PENONOME LANDS, S. A.

### Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

	30 septiembre 2022 (No Auditado)		31 diciembre 2021 (Auditado)		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	214,217	214,217	164,552	164,552	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	133,714	133,714	-	-	Nivel 3
Cuentas por cobrar	9,335	9,335	290,597	290,597	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>357,266</u>	<u>357,266</u>	<u>455,149</u>	<u>455,149</u>	
<b>Pasivos financieros</b>					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	Nivel 2
Bonos por pagar	8,100,000	8,100,000	-	-	Nivel 3
Préstamos por pagar	974,507	974,507	9,063,377	9,063,377	Nivel 3
Total de pasivos financieros	<u>9,074,507</u>	<u>9,074,507</u>	<u>9,063,377</u>	<u>9,063,377</u>	

El valor razonable de los bonos por pagar ha sido determinado desde la perspectiva del tenedor de la inversión como activo.

#### 6 Depósito en banco

	30 de septiembre de 2022 (No auditado)	31 de Diciembre de 2021 (Auditado)
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>214,217</u>	<u>164,552</u>

Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, la Compañía dispone de ellos en su totalidad.

#### 7. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
<b>Fideicomiso BG Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	3,566	-
Reserva de servicio para deuda futura	130,148	-
Total de fondo en fideicomiso	<u>133,714</u>	<u>-</u>

Los fondos en fideicomiso son administrados por BG Trust, Inc. Estos fondos están representados por el aporte inicial a las cuentas bancarias concentración, cuenta bancaria reserva y cuenta bancaria remanente así como todos los dineros depositados en dichas cuentas de acuerdo al contratos de fideicomiso. El propósito de la reserva es mantener los fondos necesarios para cubrir el pago de tres meses de capital e intereses del Bonos de la Serie A. (Véase Nota 12).



**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
PENONOME LANDS, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS US\$8,100,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante contrato de Fideicomiso privado suscrito el 1 de agosto de 2022 (el "Fideicomiso"), por PENONOME LANDS, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Ocho Millones Cien Mil Dólares (US\$8,100,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2022, a saber:

1. El Emisor es PENONOME LANDS, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.264-22 de 19 de julio de 2022.
3. El monto total registrado es de hasta Ocho Millones Cien Mil Dólares (US\$8,100,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de US\$133,713.94, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del Fideicomiso, Indicados a continuación:

a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	3,566.32
Ahorros	Cuenta de Reserva	1	129,145.70
Ahorros	Cuenta de Remanentes	1	1,001.92
<b>Total</b>			<b>133,713.94</b>

b) Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo A adjunto.

A la fecha de la firma de esta certificación el Emisor perfeccionó mediante la Escritura Pública No. 21,326 de 17 de octubre de 2022 con fecha de inscripción el 25 de octubre de 2022 la constitución de la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso por la suma de hasta US\$8,100,000.00 sobre los bienes inmuebles a nombre del Emisor y el endoso a favor del Fiduciario de la póliza de seguro sobre dichos bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de noviembre de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
 Juanita Williams  
 Firma Autorizada

  
 Gabriela Zamora  
 Firma Autorizada

**BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)**  
**PENONOME LANDS, S.A.**  
**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CEDIDOS AL FIDEICOMISO**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**  
**ANEXO A**

Arrendador	Fincas	Ubicación	Local	Vencimiento del Contrato
Penonome Lands, S.A.	9809	Plaza Comercial Penonomé Town Center Penonomé, Coclé	1	04-abr-26
Penonome Lands, S.A.	9809		2	05-abr-24
Penonome Lands, S.A.	9809		3	27-mar-24
Penonome Lands, S.A.	9809		4, 5 y 6	31-dic-25
Penonome Lands, S.A.	9809		7, 8 y 9	15-nov-23
Penonome Lands, S.A.	9809		10	06-feb-24
Penonome Lands, S.A.	9809		11	30-mar-36
Penonome Lands, S.A.	9809		12	01-feb-23
Penonome Lands, S.A.	9809		13	30-mar-26
Penonome Lands, S.A.	9809		15	03-ene-24
Penonome Lands, S.A.	9809		17	14-mar-24
Penonome Lands, S.A.	9809		18	06-ago-26