

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de Diciembre 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: jdelaGuardia@memcapitalinc.com

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el trimestre terminado el 31 de Diciembre 2022, Penonomé Lands. S.A. muestra un nivel de liquidez razonable con una razón corriente positiva de 1.08, la cual contribuye a enfrentar y cumplir los compromisos del negocio. Al 31 de Diciembre 2022 la Empresa muestra en depósitos bancarios el monto de \$351,372 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 31 de Diciembre 2022, reflejaba un valor de –(\$253,366) conformado por acciones con valor nominal de \$10,000. y utilidades no distribuidas por valor de –(\$261,497). Los pasivos totalizan \$12,742,802 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos por valor de \$8,100,000 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del IV Trimestre por valor de \$3,627,248 principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre 2022 los ingresos totalizan el monto de \$1,226,697 lo cual muestra un incremento del 13% 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 \$242,307 para un resultado del periodo antes de impuestos de \$57,461

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 31 de Diciembre 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 31 de Diciembre 2022, al final de los estados financieros no auditados.


V PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envío, 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

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.

Informe del Contador Público Autorizado

y

Estados financieros

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.



PENONOME LANDS, S.A.

**Informe de revisión del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022**

Contenido	Páginas
Informe de revisión del Contador Público Autorizado	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

RAPB

ml

Informe de revisión del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva y Accionistas.
PENONOME LANDS, S.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros adjunto de PENONOME LANDS, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al período de tres meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros de períodos intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras, sobre la base de nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor independiente de la Entidad" Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es significativamente de menor alcance que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y por consiguiente, no nos permite obtener un grado de seguridad de que tomaremos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia no expresamos un dictamen de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que la información financiera de períodos intermedios adjunta no brinda un panorama verdadero o imparcial (o que "no está presentada en todos los aspectos significativos") de la situación patrimonial de la entidad al 31 de diciembre de 2022 y que su desempeño financiero y los flujos de caja del trimestre finalizado en la fecha antes mencionada con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informes sobre 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 auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ricardo Pachón
El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría está conformado por Ricardo Pachón

15 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá


Ricardo A. Pachón.
C.P.A. No.2413.

PENONOME LANDS, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2022 No auditado	31 de diciembre de 2021 Auditado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	116,581	164,552
Fondos en fideicomiso	7	234,791	-
Deudores comerciales		26,547	290,597
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		22,308	1,056
Total activos corrientes		<u>400,227</u>	<u>456,205</u>
Activos no corrientes			
Terrenos y mejoras	8	11,733,311	12,029,114
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	250,000	-
Gastos emisión de bonos	10	105,899	-
Total activos no corrientes		<u>12,089,209</u>	<u>12,029,114</u>
Total de activos		<u>12,489,436</u>	<u>12,485,319</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar porción corriente	11	320,848	-
Impuestos por pagar		19,235	-
Cuentas por pagar		29,270	70,038
Total pasivo corriente		<u>369,353</u>	<u>70,038</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar	11	576,162	9,063,377
Bonos por pagar, neto	12	8,100,000	-
Cuentas por pagar relacionadas	9	3,627,248	3,646,494
Depósitos en garantía recibidos de clientes		70,038	-
Total pasivos no corrientes		<u>12,373,449</u>	<u>12,709,871</u>
Total de pasivos		<u>12,742,802</u>	<u>12,779,909</u>
Patrimonio			
Capital pagado			
Acciones comunes autorizadas 100, con valor nominal de 100 cada una; emitidas y en circulación 100 acciones		10,000	10,000
Pérdida acumulada		(261,497)	(304,590)
Impuesto complementario		(1,869)	-
Total de patrimonio		<u>(253,366)</u>	<u>(294,590)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>12,489,436</u>	<u>12,485,319</u>

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

RAB

ML

PENONOME LANDS, S.A.

Estado de resultado
 Por el año que termina el 31 de diciembre de 2022
 (En balboas)

	Notas	Trimestre Oct-Dic 22 No auditado	31 de diciembre de 2022 No auditado	Trimestre Oct-Dic 21 No auditado	31 de diciembre de 2021 Auditado
Ingresos por arrendamientos		281,075	1,107,211	258,940	972,934
Ingresos por mantenimientos		29,407	117,627	28,483	116,090
Otros ingresos		1,477	1,858	50	490
Total de ingresos		<u>311,959</u>	<u>1,226,697</u>	<u>287,473</u>	<u>1,089,514</u>
Gastos de intereses		162,954	631,125	149,877	616,684
Gasto de depreciación	8	73,951	295,804	73,951	295,804
Gastos generales y administrativo	13	82,857	242,307	25,975	130,983
Total de gastos		<u>319,762</u>	<u>1,169,236</u>	<u>249,803</u>	<u>1,043,471</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta		(7,803)	57,461	37,670	46,043
Impuesto sobre la renta corriente	14	-	(14,368)	-	(11,511)
Utilidad (Pérdida) neta		<u>(7,803)</u>	<u>43,093</u>	<u>37,670</u>	<u>34,532</u>
Utilidad neta por acción			<u>430.93</u>		<u>345.32</u>

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

RAB

ml

PENONOME LANDS, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por el año que termina el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Capital pagado	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (No Auditado)	10,000	(339,122)	(1,869)	(330,991)
Utilidad neta	-	34,532	-	34,532
Aumento	-	-	-	-
	<u>10,000</u>	<u>(304,590)</u>	<u>(1,869)</u>	<u>(296,459)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	10,000	(304,590)	(1,869)	(296,459)
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	10,000	(304,590)	(1,869)	(296,459)
Utilidad neta	-	43,093	-	43,093
Aumento	-	-	-	-
	<u>10,000</u>	<u>(261,497)</u>	<u>(1,869)</u>	<u>(253,366)</u>

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

RAB

MP

PENONOME LANDS, S.A.

Estado de flujos de efectivo
 Por el año que termina el 31 de diciembre de 2022
 (En balboas)

	Notas	31 de diciembre de	
		2022 No auditado	2021 Auditado
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		43,093	34,532
Gasto de depreciación		295,804	295,804
Gastos de intereses		-	-
Impuesto sobre la renta empresa	14	14,368	11,511
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso	7	(234,791)	-
Deudores comerciales		264,050	28,018
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		(21,252)	(568)
Impuesto complementario		(1,869)	-
Cuentas por pagar		(40,768)	52,686
Otros pasivos		70,038	5,870
Impuestos por pagar		19,235	-
Intereses pagados		-	-
Efectivo utilizado en las operaciones		407,908	427,853
Impuesto sobre la renta pagado	14	(14,368)	(11,511)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		393,540	416,342
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos por pagar	11	(8,166,367)	(308,635)
Cuentas por cobrar relacionadas	9	(250,000)	-
Cuentas por pagar relacionadas	9	(19,246)	-
Gastos emisión de bonos	10	(105,899)	-
Bonos por pagar	12	8,100,000	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(441,511)	(308,635)
Disminución neta del efectivo		(47,971)	107,707
Efectivo al inicio del período		164,552	56,845
Efectivo al final del período	6	116,581	164,552

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

RAPB

M

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre 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.

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 habíamos 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.

APB

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre 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:

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
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Base de preparación

a) 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.

Moneda funcional y de 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.

Comparación de la información

Conforme con lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 1, la información contenida en estos estados financieros referida al año 2021 se presenta a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2022 y, por consiguiente, no constituye los estados financieros anuales de la entidad del año 2021.

Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos, pasivos ingresos y gastos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

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.

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre 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.

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.

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.

KAPB

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

Costo de deuda

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

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.

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.

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.

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 resultado, 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.

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.

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.

RAB

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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.

Al 31 de diciembre de 2022 (No Auditado)	Importe en libros	Total	FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES		
			6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	897,010	897,010	158,251	162,597	576,162
Bonos por pagar	8,100,000	8,100,000	-	-	8,100,000
Cuentas por pagar y otros pasivos	118,543	118,543	118,543	-	-
	<u>9,115,553</u>	<u>9,115,553</u>	<u>276,794</u>	<u>162,597</u>	<u>8,676,162</u>

Al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	Importe en libros	Total	FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES		
			6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	9,063,377	9,063,377	-	-	9,063,377
Bonos por pagar	-	-	-	-	-
Otros pasivos	70,038	70,038	70,038	-	-
Impuestos por pagar	-	-	-	-	-
	<u>9,133,415</u>	<u>9,133,415</u>	<u>70,038</u>	<u>-</u>	<u>9,063,377</u>

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:

RAPB



PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

- 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:

	31 diciembre 2022 (No Auditado)		31 diciembre 2021 (Auditado)		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	116,581	116,581	164,552	164,552	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	234,791	234,791	-	-	Nivel 3
Cuentas por cobrar comerciales	26,457	26,457	290,597	290,597	Nivel 3
Total de activos financieros	377,829	377,829	455,149	455,149	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	8,100,000	8,100,000	-	-	Nivel 3
Préstamos por pagar	897,010	897,010	9,063,377	9,063,377	Nivel 3
Cuentas por pagar proveedores y otros	118,543	118,543	7,003	7,003	Nivel 3
Total de pasivos financieros	9,115,553	9,115,553	9,070,380	9,070,380	

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

	31 de diciembre de 2022 (No auditado)	31 de Diciembre de 2021 (Auditado)
Caja	100	100
Banco General, S.A. - cuenta corriente	116,481	164,552
	116,581	164,652

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

RAPP

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

7. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	31 diciembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Fideicomiso BG Trust, Inc.		
Cuenta de concentración	104,546	-
Reserva de servicio para deuda futura	130,245	-
Total de fondo en fideicomiso	<u>234,791</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).

8 Propiedades de inversión

	Terrenos	Mejoras	Depreciación acumulada mejoras	Terrenos y mejoras netos
Al 31 de diciembre de 2021	4,040,880	8,874,122	(885,887)	12,029,115
Aumento o disminución	-	-	(295,804)	(295,804)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>4,040,880</u>	<u>8,874,122</u>	<u>(1,181,691)</u>	<u>11,733,311</u>

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativos con partes relacionadas:

	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Activo no circulantes:		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>250,000</u>	<u>-</u>
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>3,627,248</u>	<u>3,646,494</u>

Las cuentas por pagar y por cobrar con partes relacionadas no generan intereses ni tiene fecha de vencimiento.

RAPB

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

10. Gasto emisión de bonos

El saldo de los gastos de emisión se presenta a continuación:

	31 diciembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Costo de emisión de bonos	110,331	-
Amortización acumulada	(4,432)	-
Costo de emisión de bonos, neto	105,899	-

En el proceso de estructurar, documentar y colocar las notas, la Compañía incurrió en gastos de emisión. Estos gastos fueron capitalizados para ser amortizados durante la vida de los bonos bajo el método de interés efectivo.

Los gastos se registran a su valor nominal y consisten principalmente de servicios legales y de consultoría pagados, así como también comisiones y gastos pagados a las agencias calificadoras de riesgo.

11. Préstamos por pagar

	Tasa interes	Vencimiento	31 de Diciembre de 2022 (No auditado)	31 de Diciembre de 2021 (Auditado)
Préstamos bancarios				
Banco General, S.A.	4.5% + FECI	Agosto 2025	897,010	9,063,377
Total préstamos por pagar			897,010	9,063,377
Préstamos corriente			320,848	-
Préstamos no corrientes			576,162	-

El préstamo por pagar está garantizado con fianzas personales y fianzas de las empresas Mem Capital, Inc. y Mem Capital, S.A.

12. Bonos por pagar

PENONOME LANDS, S.A. fue autorizado, según Resolución SMV No.264-22 del 19 de Julio de 2022 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a ofrecer mediante oferta, bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.8,100,000 con plazo de diez (10) años, con fecha de vencimiento 3 de agosto 2032.

Los intereses serán pagados trimestralmente.

El Emisor no podrá redimir anticipadamente parcial o totalmente los bonos durante su período de gracia. Pasado el periodo de gracia el Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente sujeto a las siguientes condiciones:

Durante el cuarto (4to) y quinto (5to) año de vigencia de los bonos, el precio de redención anticipado será del ciento dos por ciento (102%) del saldo insoluto de capital.

RAPB

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

14. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las Compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superan un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000.00) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre lo que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título 1 del Libro Cuarto del Código Fiscal; o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Tomando como base los ingresos gravables, la Compañía no reflejaría un impuesto sobre la renta alternativo.

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Tomando como base los ingresos gravables, la Compañía reflejaría un impuesto sobre la renta tradicional, tal como se observa a continuación:

	31 diciembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Método tradicional		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	57,460	46,043
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	338	-
Más: Efecto fiscal de costos y gastos no deducibles.	348	-
Utilidad	<u>57,470</u>	<u>46,043</u>
Impuesto causado calculado a la tasa del 25%	<u>14,368</u>	<u>11,511</u>

15. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 15 de febrero de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 15 de febrero de 2023.

KAPB

M

PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

A partir del inicio del sexto (6to) año el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos, ya sea total o parcialmente al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto a Capital.

Los bonos están garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. con (i) primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del garante hipotecario, (ii) cesión de las pólizas de seguro de las mejoras de los bienes inmuebles, (iii) cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento y (iv) cuenta de concentración y cuenta de reserva de servicio de deuda.

Los fondos fueron utilizados principalmente para refinanciar el préstamo comercial que mantiene actualmente el Emisor con Banco General, S.A.

Los intereses de los bonos han sido cancelados hasta el 31 de diciembre de 2022.

A continuación, los términos y condiciones de los bonos emitidos:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa de interés mínima</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2022 (No auditado)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)</u>
A	3 agosto 2022	4.5 %	3 agosto 2032	8,100,000	8,100,000	-
Total bonos por pagar					8,100,000	-
Porción corriente					-	-
Saldo con vencimiento mayor de un año					8,100,000	-

13. Gastos generales y administrativos

	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2022 (No auditado)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)</u>
Servicios administrativos	8,861	12,503
Honorarios profesionales y legales	67,116	7,585
Impuestos	21,773	21,751
Reparación mantenimiento locales	80,436	47,278
Seguros	8,259	8,259
Reparación mantenimiento equipos	13,949	-
Energía eléctrica	19,699	29,119
Gastos emisión de deuda	4,432	-
Gastos varios	17,782	4,488
	<u>242,307</u>	<u>130,983</u>

KAB

M



**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.414710, 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 31 de diciembre 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\$8,334,839.51, 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 al 31 dic 2022
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	104,545.61
Ahorros	Cuenta de Reserva	1	129,289.22
Ahorros	Cuenta de Remanentes	1	1,004.68
Total			234,839.51

b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta OCHO MILLONES CIENTO MIL DÓLARES (US\$8,100,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor según Escritura Pública No.21,326 con número de entrada 433498/2022 del 17 de octubre de 2022, sobre los siguientes bienes detallados a continuación:

No.	FINCA	VALOR DEL AVALÚO	AVALUADORA	FECHA DE AVALUO
1	8152, 9809, 9882, 22721, 22723, 25166, 30177321, 30170204, 30259817	13,050,000.00	AVANCE, S.A.	10-may-22

- c) 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.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Todo Riesgo Industrial	Banesco Seguros, S.A.	1-83-314	mar-23

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduclario deberán tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de 161.11%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de enero de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junnala 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 31 DE DICIEMBRE 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	11-mar-24
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