

**FORMULARIO IN-A**

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2023**

**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](mailto:jdelaguardia@memcapitalinc.com)

**I PARTE**

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante**

La sociedad Penonomé Lands, S.A. (en adelante la "Empresa") se organiza bajo la ley general de sociedades anónimas de la República de Panamá mediante escritura pública No.7248 de 22 de mayo de 2017 y la principal actividad de la empresa es dedicarse a la compra y desarrollo de terrenos e inmuebles para arrendamientos dentro de la República de Panamá. Las oficinas de la empresa están ubicadas en PH Evolution Tower, Calle 50 con Aquilino de la Guardia, Piso 39, Bella Vista, Ciudad de Panamá.

Es por esta razón, que para financiar la deuda existente de los proyectos inmobiliarios se ha optado por la emisión de bonos por un monto de USD 8.1 millones de dólares, suscritos por la tesorería de Banco General, S.A. La emisión tiene un plazo de 10 años y los ingresos para hacerle frente al pago de las cuotas de intereses provienen de la actividad de arrendamientos y mantenimientos de terrenos e inmuebles.

Actualmente Penonomé Lands, S.A. cuenta con 18 espacios en alquiler en los cuales resaltan el alquiler a las empresas de Rodelag, S.A., dedicada a la venta al por menor de

*Handwritten signatures and initials.*

## Formulario IN-A

artículos eléctricos, electrodomésticos en general, importaciones y exportaciones, materiales de construcción, artículos y herramientas de ferretería, equipos y muebles de oficina, computadoras y accesorios, útiles de oficina, accesorios de automóviles y ventas de mercancías en general y Supermercados Xtra, S.A. donde su actividad principal es la venta de mercancía al detal a través de 35 supermercados, las cuales son los inquilinos principales, aunado a las cadenas de comida rápida de Little Caesars y McDonald's; Adicionalmente, cuenta con 30 espacios libres para su uso, con 14 locales de 62.7 M2 y 16 locales de 107.12 M2.

Desde su fundación y hasta la fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente.

Durante el año fiscal 2022, Penonome Lands, S.A. efectuó una emisión pública de bonos corporativos el 1 de agosto del 2022 por la suma de \$8,100,000.

### **B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

El Emisor es una sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 7,248 de 22 de mayo de 2017 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a Folio No. 155649571 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 23 de mayo de 2017.

Pacto Social y Estatutos del Emisor:

- No existen negocios o contratos entre el Emisor y sus Directores ó Dignatarios, salvo contratos de trabajo.
- No existen disposiciones en el pacto social del Emisor en relación a que Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores del Emisor tengan: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razones de edad. Para ser Director del Emisor no se requiere ser accionista del mismo.
- No hay cláusulas que discrimine contra un tenedor existente o futuro de las acciones comunes del Emisor. A la fecha, la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 31 de diciembre de 2023, del Emisor se encontraba en posesión de 3 accionistas.
- No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
- La Asamblea de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad.
- La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley, el Pacto Social por resolución de accionistas sean o puedan ser conferidas o reservadas a los accionistas.
- La Junta Directiva podrá adoptar Estatutos.
- La Junta Directiva podrá disponer de bienes sociales, o gravarlos en garantía de las deudas de la sociedad o de terceros, así como otorgar poderes para tal efecto.

*M* *me*

## Formulario IN-A

- La Junta Directiva podrá dar en fideicomiso, prenda o hipoteca, bienes de la sociedad y otorgar fianzas para garantizar las obligaciones de la sociedad o de terceras personas.
- Las sesiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad se celebrarán, y los libros y cuentas de la sociedad se conservarán en la oficina de la sociedad en la República de Panamá o en el o los lugares, dentro o fuera de la República de Panamá, que la Junta Directiva de tiempo en tiempo, determine.
- A la fecha no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.
- A la fecha, las acciones del Emisor son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso. La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 31 de diciembre de 2023, se encontraba en posesión de 3 accionistas.
- Las modificaciones al capital social del Emisor se realizarán según lo requerido por la Ley.

### C. Descripción del Negocio

Penonomé Lands, S.A. es una sociedad creada para ser dueña de un terreno ubicado en Penonomé, donde se desarrolló la plaza comercial Penonomé Town Center en 2018. El negocio principal del Emisor es construir y operar el centro comercial Penonomé Town Center, para el alquiler de los locales comerciales. Este se encuentra sobre la Vía Interamericana, en el distrito de Penonomé, provincia de Coclé. Dentro de la plaza comercial se encuentran diversos comercios, entre ellos restaurantes, supermercado, y tiendas.

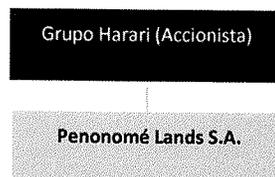
La plaza comercial cuenta con 1 planta, con un edificio principal de 7,619 mts<sup>2</sup> y 126 estacionamientos, para un área total de aproximadamente 13,890 mts<sup>2</sup>. El área disponible para alquilar asciende a 6,713 mts<sup>2</sup>.

El proyecto tiene una ubicación privilegiada, sobre la Vía Interamericana. El mismo cuenta con 18 locales comerciales a partir de 25 mts<sup>2</sup> hasta 4,593 mts<sup>2</sup>, planta eléctrica de emergencia para áreas comunes y servicio de seguridad 24 horas.

El proyecto se encuentra en la zona de Penonomé la cual ha sido identificada como uno de los focos de mayor crecimiento a nivel de población del país.

### D. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un grupo de acuerdo al diagrama que se presenta a continuación:



El Emisor, con domicilio comercial en Evolution Tower, Piso 39 Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

M

9/16

## Formulario IN-A

### E. Propiedades Planta y Equipo

Los activos principales del Emisor son las propiedades de inversión, las cuales son los terrenos y las mejoras que componen la plaza comercial. Al 31 de diciembre de 2023 los terrenos se conforman de la siguiente manera:

	Valor 2023
Terreno	\$4,040,880
Mejoras	\$8,874,122
Depreciación acum.	(\$1,477,495)
<b>TOTAL</b>	<b>\$11,437,506</b>

### F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

### G. Información sobre tendencias

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía panameña crezca un 5.7% en el 2023 y un 5.8% en el 2024, demostrando la continua recuperación posterior a la pandemia como resultado de un eficiente esquema de vacunación y las inversiones realizadas, así como el incremento en las exportaciones que presentan una variación interanual al primer semestre de 2023 de 4.4%. El crecimiento se verá impulsado por el sector de servicios, encabezado por el comercio mayorista y minorista, así como servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones. Adicionalmente, se observa un buen desempeño en los sectores de construcción, industria manufacturera y minería.

Según la última información publicada por el INEC, en las cifras estimadas al cierre de 2022 las actividades económicas que más contribuyen al PIB son actividades de comercio al por menor y por mayor (19.8%), seguido de actividades de construcción (13.2%); transporte, almacenamiento y correo (11.4%) y actividades financieras y de seguros (6.3%). En cuanto a las actividades que mayores incrementos presentan están el comercio al por menor y por mayor, y la reparación de vehículos de motor y motocicletas por B/. 2,031.5 millones (+16.3%); construcción por B/. 1,509.7 millones (+18.5%) la cual fue de las más afectadas por la pandemia; y transporte, almacenamiento y correo por B/. 1,007.5 millones (+13.7%). En general, se observa como la mayoría de las actividades ha incrementado, lo que contribuye a un crecimiento del PIB que se aproxima al 10.8% con respecto al periodo anterior.

Panamá presenta varios retos entre los que destacan la baja escolaridad y la elevada tasa de desigualdad y pobreza que se espera que disminuya hasta el 2025 conforme se recuperan los mercados laborales. Asimismo, el periodo 2022 cerró con una tasa de desempleo de 9.9% que aún se presenta rezagada con respecto a periodos previos a la pandemia. Por su parte, la inflación se aproxima a 3.3% en el 2023, siendo una de las más bajas de la región y afectando principalmente a los hogares más vulnerables, aunque con un impacto moderado.

En cuanto al desempeño del sector bancario, se presenta un incremento interanual al primer semestre de 2023 en los créditos de consumo de 5.3%, destacando la variación de los créditos para construcción de 1.2%, siendo positiva por primera vez desde el 2018. Adicionalmente, los activos crecieron a un ritmo interanual de 4.1% mientras los depósitos incrementan en 2.1%. En cuanto a las utilidades acumuladas, se observa una considerable alza interanual de 51.2% debido a la evolución del margen financiero, el crecimiento

## Formulario IN-A

sostenido de la cartera de créditos y la reducción de las provisiones conforme se reducen los riesgos derivados de la pandemia. Por último, se observan tasas activas para tarjeta de crédito en niveles máximos históricos con un promedio de 20.7% a junio 2023, mientras que las tasas para préstamos personales, auto y vivienda han venido incrementando desde el periodo anterior.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año 2022 con tasas de interés de 0.25% y, a julio de 2023, estas ascienden a 5.50% siendo la tasa de interés más alta que se ha visto desde el 2008. Se espera que las tasas se mantengan elevadas hasta el año 2024. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector económico, dificultando el acceso a crédito para personas y empresas, así como reducir las actividades de inversión y la generación de empleo, moderando el desempeño de la economía.

El canal de Panamá ha sido un punto de comercio internacional importante que contribuye significativamente al PIB panameño, y se observa un incremento en los tiempos de espera por la mayor demanda conforme se aproxima el fin de año, aunado a la sequía que ha afectado el país y que se ha visto acrecentada por el fenómeno "El Niño", registrando entre un 30-50% menos lluvias que el promedio. Como medida para controlar esta situación, se ha reducido el número de barcos que pueden pasar por día, lo que tendrá un impacto en los ingresos que se estima caerán en unos US\$ 200 millones. Por último, el incremento en los tiempos de espera y la exploración de nuevas rutas se traducen en mayores costos que se trasladan al consumidor final pudiendo agregar más presiones a los precios.

De esta forma, se observa que la economía panameña mantiene proyecciones de crecimiento adecuadas, destacando la recuperación en el sector de servicios y comercio al por mayor y por menor. Además, presenta una inflación moderada en comparación a la región producto de mantener un tipo de cambio estable con el dólar estadounidense. Por último, se podrían presentar retos por la sequía que ha afectado el canal de Panamá y comunidades locales, así como las elevadas tasas de política monetaria que podrían afectar el dinamismo económico.

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Al 31 de Diciembre 2023 la Empresa muestra en depósitos bancarios el monto de \$287,164 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 2023, reflejaba un valor de –(\$309,956) conformado por acciones con valor nominal de \$10,000, y utilidades no distribuidas por valor de –(\$316,356). Los pasivos totalizan \$12,417,543 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos por valor de \$8,100,000 y cuentas por pagar relacionadas al cierre por un valor de \$3,627,248 principalmente.

### C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre 2023 los ingresos totalizan el monto de \$1,251,228 lo cual muestra un incremento del 2% comparado al cierre de año 2022. 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 alquileres



## **Formulario IN-A**

originales con clientes anteriores. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de \$233,308 para un resultado del periodo antes de impuestos de -\$54,859.

### **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 año 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.

### **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

#### **A. Identidad**

##### **1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

###### **Directores**

La Junta Directiva de la empresa está compuesta por las siguientes personas:

###### **MURAD HARARI DABAH – PRESIDENTE**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1979

Domicilio Comercial: Calle 50 con Aquilino de la Guardia, Evolution Tower, Piso 39, Oficina 3911-MEM Capital., Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: [murad@superxtra.com](mailto:murad@superxtra.com)

Teléfono: 209-6073 / 209-6798

Fax: n/a

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Ejerció por varios años el cargo de Presidente Ejecutivo de Distribuidora Xtra, encargado de Planificar, administrar, dirigir y controlar los objetivos específicos y generales de la empresa a corto, mediano y largo plazo enmarcado a la estrategia global y a la visión del negocio. Innovando y desarrollando planes de acción que garanticen la eficiencia operativa y permitan generar los márgenes de rentabilidad del negocio para mantener su solidez financiera y competitividad en el mercado. En material social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino fundador de la Fundación JUPA-Supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En material



## **Formulario IN-A**

comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembro de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Es director de la inmobiliaria Panatropolis, proyecto inmobiliario aledaño al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo. Es director del proyecto inmobiliario Playa Escondida Marina & Resort, ubicado en la región de Costa Arriba en el Mar Caribe, provincia de Colón. Adicionalmente, es director de diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica.

### **MURAD HARARI SASSON – TESORERO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 18 de noviembre 1986

Domicilio Comercial: Obarrio, PH SL55, Piso 36, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: [marky@superxtra.com](mailto:marky@superxtra.com)

Teléfono: 392-1161

Fax: n/a

El Señor Harari es director de Supermercados Xtra. En el pasado se desempeñó como Director Regional del área central de la cadena y como Director de Expansión; en la actualidad, además de su rol como director de Supermercados Xtra se desempeña como director de múltiples organizaciones de Retail, Bienes Raíces e industrias afines en Panamá dentro de las que se destacan Rodelag, Kings Land 1 y Kings Land 2 Corp y diversas compañías inmobiliarias del Grupo Harari entre otras.

### **MARGGIE HAFEITZ DOUEK– SECRETARIO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 31 de octubre de 1981

Domicilio Comercial: Calle 50 con Aquilino de la Guardia, Evolution Tower, Piso 39, Ofi. MEM Capital

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: [mhafeitz@memcapitalinc.com](mailto:mhafeitz@memcapitalinc.com)

Teléfono: 309-6073

Fax: n/a

La Sra. Marggie es accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente es profesora en el Instituto Alberto Einstein. Es socia fundadora de MEM Capital, family office del grupo de tercera generación del Super Xtra, el cual invierte en diferentes industrias dentro y fuera del país como retail, bienes raíces, financiera, energía, entre otras.



**Formulario IN-A**

**2. Empleados de Importancia y Asesores**

El Emisor no cuenta con personal, ejecutivos, ni administradores.

**3. Asesores Legales**

El Asesor Legal Interno de Emisor es la Licenciada Mayela Rosas con idoneidad 3423.

**Domicilio Comercial:** Obarrio, PH SL55, Piso 36

**Apartado Postal:** N/A

**Correo electrónico:** mrosas@kingsland2.com

**Teléfono:** +507-392-1161

**Fax:** N/A

**Asesores Legales Externos – Estructurador de la Emisión de Bonos Corporativos**

Virtù Atelier Legal

**Domicilio Comercial:** Edificio Boulevard del Este, Costa del Este, Oficina 504, Panamá

**Correo Electrónico:** [atovar@virtuatelier.legal](mailto:atovar@virtuatelier.legal).

**Teléfono:** 387-8655

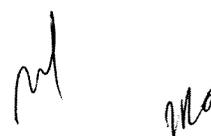
**Apartado postal** N/A

Actuó como asesor legal del Estructurador, la Casa de Valores- y Puesto de Bolsa, el Agente Administrativo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Fiduciario en la presente Emisión de Bonos Corporativos. En esta capacidad Virtù Atelier Legal ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, del Convenio de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Prospecto Informativo, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La persona de contacto es la Licenciada Ana Lucrecia Tovar con correo electrónico: [atovar@virtuatelier.legal](mailto:atovar@virtuatelier.legal).

**4. Auditores**  
**Auditor Externo**

El auditor externo del Emisor es la firma Contadores Lopez y Asociados, S.A. El nombre del contacto principal es la Licenciada Banesca Lopez.

**Domicilio Comercial:** El Carmen, Calle Ricardo Miro con Calle Angel Rubio



## Formulario IN-A

**Apartado Postal:** N/A  
**Correo Electrónico:** admincorp@clasacpa.com  
**Teléfono:** +507-277-8720  
**Fax:** N/A

### Auditor Interno

El responsable de la auditoría interna del Emisor es la Licenciada Iveth Herrera quien cuenta con Licencia CPA No. 2812.

**Domicilio Comercial:** Perejil, Calle 1era, Edificio 7-68 Planta Baja [ ]  
**Apartado Postal:** N/A  
**Correo Electrónico:** iherrera@vegalex.com  
**Teléfono:** +507-203-5250  
**Fax:** N/A

### 5. Designación por acuerdo o entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

### B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités. Penonomé Lands, S.A. no cuenta con personal directo por lo que no se contempla compensación a ejecutivos, administradores, ni a empleados en concepto de salarios y beneficios, prima de antigüedad o indemnización.

### C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. La Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el *número* podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido. El Secretario ejercer la representación legal del Emisor.

La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos ni imponerles una resolución contraria al Pacto Social o los Estatutos.



## Formulario IN-A

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva. Con sujeción a lo dispuesto en la Ley y a lo que estipule el Pacto Social, La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad.

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los Directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación del Emisor.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas.

### D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2023 Emisor no contaba con empleados directos.

### E. Propiedad Accionaria

La identidad y número de acciones del Emisor se presenta a continuación:

Accionistas	Cantidad de Acciones	% respecto del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Adminsitradores	100,000	100%	3	100%
Otros empleados	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

La Propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en posesión de un accionista, el Grupo Harari con 100%.

### F. Gobierno Corporativo

El Emisor no cuenta con Gobierno Corporativo.

## 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.

M  
me

## Formulario IN-A

El Grupo Harari es un grupo empresarial familiar panameño que ya va por su tercera generación. Dentro de los principales negocios del Grupo se encuentran las actividades de Retail, siendo la familia fundadora y gestora de Supermercados Xtra S.A. Adicional al supermercado son el socio principal de las tiendas Rodelag. Cuentan con actividades en bienes raíces iniciando por locales comerciales como insumo clave para las operaciones de Supermercados, posteriormente incursionando con inversiones minoritarias de proyectos de vivienda en áreas como Punta Pacífica, Costa del Este y Calle 50 entre otras. Mantienen proyectos de oficinas y logística en la Ciudad de Panamá, participando en proyectos de alta relevancia como Panatrópolis, y proyectos turísticos como el proyecto Playa Escondida Marina & Resort. La familia también cuenta con inversiones en el sector de telecomunicaciones, energía y otras industrias tanto en Panamá como en otros países vecinos.

### B. Presentación Tabular de la composición accionaria del Emisor.

A continuación, se presenta la composición accionaria del Emisor al 31 de diciembre de 2023, bajo un formato tabular:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1 a 100,000	100,000	100%	3	100%
<b>Totales</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

### C. Cambios en el control accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Al 31 de diciembre de 2023, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$3,627,248. y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 250,000

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y su modificaciones y



## Formulario IN-A

Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión. Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único que comprende el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que su enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley N°18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto del Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto de impuesto sobre la renta retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente. En caso de que un tenedor adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia al registro de la transferencia de los títulos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor que la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del Impuesto sobre la Renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Títulos. El artículo 733 del Código Fiscal respecto al impuesto de dividendo establece que toda persona jurídica que requiera el Aviso de Operación de que trata la Ley 5 de 2007, o que requiera clave de operación para operar en Zona Libre de Colón, o que opere en una Zona Libre de Petróleo bajo el Decreto de Gabinete 36 de 2003; o en cualesquiera otras zonas francas o especiales, o que generen ingresos gravables en la República de Panamá, queda obligada a retener el impuesto de dividendo del 10% de las utilidades que distribuya a sus accionistas cuando éstas sean de fuente panameña y el 5% cuando se trate de distribución de utilidades provenientes de renta exenta del impuesto sobre la renta prevista en los literales f y l del artículo 708 del Código Fiscal, así como de rentas provenientes de fuente extranjera y/o de exportación. El mencionado artículo 733 del Código Fiscal indica además que siempre que una persona jurídica distribuya dividendos o cuotas de participación deberá agotar primero las rentas de fuente panameña u operaciones interiores o locales antes de repartir dividendos o cuotas de participación de las rentas de las operaciones exteriores o de exportación y de la renta exenta del impuesto sobre la renta, prevista en los literales f, l y n del artículo 708 del Código Fiscal, según corresponda. Intereses: De conformidad con el Artículo 335 del del Texto Único que comprende el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Impuesto de Timbre: De conformidad con el Artículo 336 del del Texto Único que comprende el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, no causarán impuesto de timbre los valores

## Formulario IN-A

registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, así como tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquiera forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

### A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores"), y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se consideraran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculara el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre La Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplido, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfecciona la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera estos fuera de la bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de

## **Formulario IN-A**

2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

### **B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses**

El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") los intereses que se paguen sobre valores registrados en la SMV, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión de los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, El Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable de pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables de pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

### **C. Retención por Impuestos**

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la Ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

## **VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**

### **A. Resumen de la Estructura de Capitalización**



## Formulario IN-A

### 1. Acciones y títulos de participación

No aplica por no poseer emisión de acciones.

### 2. Títulos de Deuda

Consisten en la Oferta Pública de Bonos Corporativos (los Bonos) de Penonome Lands, S.A. (el Emisor). Los Bonos de la emisión tienen un valor nominal de hasta ciento ocho millones cien mil US\$8,100,000.00, los cuales serán emitidos en una Serie A senior.

La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la resolución SMV No. 417-13 de 1 de agosto de 2022.

A continuación, se resumen las principales características de la Serie.

Serie	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
Serie A	Hasta \$8.1MM	10 años	3.50%+SOFR	Amortiza	Senior	Si

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A continuación, se presenta un Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de diciembre de 2023.

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Ventas o Ingresos Totales	1,251,228
Margen Operativo	0.81
Gastos Generales y Administrativos	233,308
Utilidad o Pérdida Neta	(54,859)
Acciones Emitidas y en Circulación	100,000
Utilidad o Perdida en Acción	(0.55)
Depreciación y Amortización	295,804
Utilidades o Perdidas del periodo	(54,859)

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Activo Circulante	324,819
Activos Totales	12,107,587
Pasivo Circulante	350,806
Deuda a Largo Plazo	8,367,968
Acciones Preferidas	0.0
Capital Pagado	10,000

*M* *9/26*

**Formulario IN-A**

Utilidades Retenidas	(316,356)
Patrimonio Total	(309,956)
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	
Utilidad/ Acción	(0.55)
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	(28.03)
Capital de Trabajo	(25,987)
Razón Corriente	0.93
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	1.31

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2023.

**IV PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No Aplica

**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 31 de Diciembre de 2023.

**VI 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.

El informe fue divulgado el 31 de marzo 2024.

  
**Murad Harari Dabah**  
Representante Legal

926

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

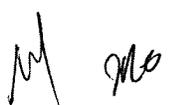
Informe de los auditores independientes

y

Estados financieros

31 de diciembre de 2023

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 los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 20

04

M  
gnc

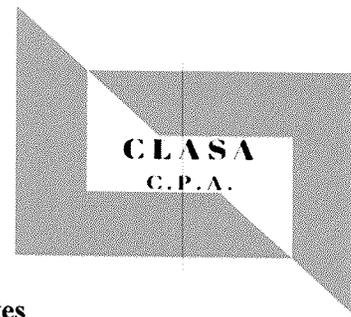
---

**CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.**

---

**CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**

---



### **Informe de los auditores independientes**

A la Junta Directiva y Accionistas.  
Penonome Lands, S.A.  
Panamá, Rep. de Panamá.

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Penonome Lands, S.A. los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultado, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Penonome Lands, S.A. al 31 de diciembre de 2023, 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).

#### **Base para la opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre 2021) y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

#### **Asuntos claves de auditoría**

Hemos determinado que no hay asuntos claves a comunicar en nuestro reporte de auditoría.

#### **Responsabilidad de la Administración y los encargados del Gobierno Corporativo por 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 (NIIF) y del control interno que la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

RUC 155673026-2-2018 DV 99 Dirección Nuevo Reparto El Carmen calle Elida 10 2da Teléfono: 277-8720 / 277-8729 correo:  
[administración@clasacpa.com](mailto:administración@clasacpa.com), [auditorias@clasacpa.com](mailto:auditorias@clasacpa.com)

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Entidad, o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista. Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Entidad.

#### **Otra información distinta a los Estados Financieros y el Informe del Auditor sobre los mismos.**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información corresponde a la información incluida en el informe INA, pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o, con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o, que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el informe INA, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y a las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son 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 acumulado, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a los riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y le comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas

#### Otros asuntos

La empresa es miembro de un grupo de compañías relacionadas y como se revela en los estados financieros tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo. Debido a estas relaciones, es posible que las condiciones de dichas transacciones sean diferentes a aquellas que pudieran resultar de transacciones con entidades sin ninguna relación. La empresa es económicamente dependiente de sus partes relacionadas

#### 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.

El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Banezca López

El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría está conformado por Banezca López y Ricardo Pachón.

**Contadores López y Asociados**  
**28 de febrero de 2024**  
**Panamá, República de Panamá**

**Banezca López**  
**C.P.A. No.0529-2010**

## Penonomé Lands, S.A.

Estado de situación financiera  
31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

	Notas	31 de Diciembre de 2023 Auditado	31 de Diciembre de 2022 Auditado
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	50,544	116,581
Fondos en fideicomiso	6	236,620	234,791
Deudores comerciales		-	26,547
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		37,655	22,308
<b>Total activos corrientes</b>		<b>324,819</b>	<b>400,227</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	7	11,437,506	11,733,311
Cuentas por cobrar partes relacionadas	8	250,000	250,000
Gastos emisión de bonos	9	95,262	105,898
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>11,782,768</b>	<b>12,089,209</b>
<b>Total de activos</b>		<b>12,107,587</b>	<b>12,489,436</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos por pagar porción corriente	10	320,848	320,848
Impuestos por pagar		3,343	19,235
Cuentas por pagar		26,615	29,270
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>350,806</b>	<b>369,353</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos por pagar	10	267,968	576,162
Bonos por pagar, neto	11	8,100,000	8,100,000
Cuentas por pagar relacionadas	8	3,627,248	3,627,248
Otros pasivos		71,521	70,039
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>12,066,737</b>	<b>12,373,449</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>12,417,543</b>	<b>12,742,802</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	12	10,000	10,000
Pérdida acumulada		(316,356)	(261,497)
Impuesto complementario		(3,600)	(1,869)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(309,956)</b>	<b>(253,366)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>12,107,587</b>	<b>12,489,436</b>

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

*ml* *mo*

## Penonomé Lands, S.A.

### Estado de resultado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2023 Auditado	31 de diciembre de 2022 Auditado
Ingresos por arrendamientos		1,131,408	1,107,211
Ingresos por mantenimientos		118,169	117,627
Otros ingresos		1,651	1,859
Total de ingresos		<u>1,251,228</u>	<u>1,226,697</u>
Gastos de intereses		776,975	631,125
Gasto de depreciación		295,804	295,804
Gastos generales y administrativo	13	233,308	242,307
Total de gastos		<u>1,306,087</u>	<u>1,169,236</u>
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto sobre la renta		(54,859)	57,461
Impuesto sobre la renta corriente	14	<u>-</u>	<u>(14,368)</u>
(Pérdida) Ganancia neta del año		<u>(54,859)</u>	<u>43,093</u>

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

**Penonomé Lands, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

	Notas	Capital pagado	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	(304,590)	(1,869)	(296,459)
Utilidad neta		-	43,093	-	43,093
Aumento		-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000	(261,497)	(1,869)	(253,366)
Pérdida neta		-	(54,859)	-	(54,859)
Aumento		-	-	(1,731)	(1,731)
Saldo al 30 de septiembre de 2023		10,000	(316,356)	(3,600)	(309,956)

D\*

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

*mp*  
*me*

**Penonomé Lands, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2023 Auditado	2022 Auditado
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
(Pérdida) Ganancia neta del período		(54,859)	43,093
Gasto de depreciación		295,804	295,804
Amortización de gastos de emisión	9	10,637	-
Impuesto sobre la renta empresa		-	14,368
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(1,829)	(234,791)
Deudores comerciales		26,547	264,050
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		(15,347)	(21,252)
Cuentas por pagar		(2,655)	(40,768)
Impuesto complementario		(1,732)	(1,869)
Otros pasivos		1,483	70,038
Impuesto sobre la renta por pagar		(15,892)	19,235
Efectivo utilizado en las operaciones		<u>242,157</u>	<u>407,908</u>
Impuesto sobre la renta pagado		-	(14,368)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>242,157</u>	<u>393,540</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Préstamos por pagar		(308,194)	(8,166,367)
Cuentas por cobrar relacionadas		-	(250,000)
Cuentas por pagar relacionadas		-	(19,246)
Gastos emisión de bonos		-	(105,898)
Bonos por pagar		-	8,100,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(308,194)</u>	<u>(441,511)</u>
Disminución neta del efectivo		(66,037)	(47,971)
Efectivo al inicio del período		<u>116,581</u>	<u>164,552</u>
Efectivo al final del período	5	<u>50,544</u>	<u>116,581</u>

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

DL

MJ JMB

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2023**

(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. Políticas de contabilidad significativas**

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

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

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

##### **2.2 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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

### **2.3 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.

### **2.4 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 2022 se presenta a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2023 y, por consiguiente, no constituye los estados financieros anuales de la entidad del año 2022.

### **2.5 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.

### **2.6 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.

#### 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

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

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.

### **2.7 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.

### **2.8 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

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

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.

#### **2.9 Costo de deuda**

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

#### **2.10 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.

#### **2.11 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.

#### **2.12 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.

#### **2.13 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.

### **3. 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.

## PENONOME LANDS, S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

- **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 expuestos 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.

- **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 2023	Importe en libros	Total	FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES			Total
			6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año	
Préstamos por pagar	588,816	588,816	158,251	162,597	267,968	588,816
Bonos por pagar	8,100,000	8,100,000	-	-	8,100,000	8,100,000
Cuentas por pagar y otros pasivos	98,136	98,136	98,136	-	-	98,136
Impuestos por pagar	3,343	3,343	3,343	-	-	3,343
	<u>8,790,295</u>	<u>8,790,295</u>	<u>259,730</u>	<u>162,597</u>	<u>8,367,968</u>	<u>8,790,295</u>

## PENONOME LANDS, S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2022	Importe en libros	Total	FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES			Total
			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	897,010
Bonos por pagar	8,100,000	8,100,000	-	-	8,100,000	8,100,000
Cuentas por pagar y otros pasivos	118,143	118,143	118,143	-	-	118,143
	<u>9,115,153</u>	<u>9,115,153</u>	<u>276,394</u>	<u>162,597</u>	<u>8,676,162</u>	<u>9,115,153</u>

#### 4. 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.

*M* *916*

## PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

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 2023		31 diciembre 2022		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	50,544	50,544	116,581	116,581	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	236,620	236,620	234,791	234,791	Nivel 3
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	26,547	26,547	Nivel 3
Total de activos financieros	287,164	287,164	377,919	377,919	
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	8,100,000	8,100,000	8,100,000	8,100,000	Nivel 3
Préstamos por pagar	588,816	588,816	897,010	897,010	Nivel 3
Cuentas por pagar proveedores y otros	101,479	101,479	118,543	118,543	Nivel 3
Total de pasivos financieros	8,790,295	8,790,295	9,115,553	9,115,553	

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

### 5. Depósito en banco

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Caja	-	100
Banco General, S.A. - cuenta corriente	50,544	116,481
	<u>50,544</u>	<u>116,581</u>

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

*ml* *gnc*

## PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

### 6. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Fideicomiso BG Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	546	104,546
Reserva de servicio para deuda futura	236,074	130,245
Total de fondo en fideicomiso	<u>236,620</u>	<u>234,791</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 contrato 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 11).

### 7. Propiedades de inversión

	Terrenos	Mejoras	Depreciación acumulada mejoras	Terrenos y mejoras netos
Al 31 de diciembre de 2022	4,040,880	8,874,122	(1,181,691)	11,733,311
Aumento o disminución	-	-	(295,804)	(295,805)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>4,040,880</u>	<u>8,874,122</u>	<u>(1,477,495)</u>	<u>11,437,506</u>

*mf* *pk6*

## PENONOME LANDS, S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

#### 8. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activo no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
<b>Pasivo no corrientes</b>		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>3,627,248</u>	<u>3,627,248</u>

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

#### 9. Gasto emisión de bonos

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Costo de emisión de bonos	110,331	110,331
Amortización acumulada	<u>(15,069)</u>	<u>(4,432)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>95,262</u>	<u>105,899</u>

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.

## PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

### 10. Préstamos por pagar

	Tasa interes	Vencimiento	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Préstamos bancarios</b>				
Banco General, S.A.	4.5% + FECl	Agosto 2025	588,816	897,010
Total préstamos por pagar			<u>588,816</u>	<u>897,010</u>
Préstamos corriente			<u>320,848</u>	<u>320,848</u>
Préstamos no corrientes			<u>267,968</u>	<u>576,162</u>

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

### 11. 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.

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 30 de diciembre de 2023.

## PENONOME LANDS, S. A.

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

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 en circulación</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2022</u>
A	3 agosto 2022	4.5 %	3 agosto 2032	8,100,000	8,100,000	8,100,000
Total bonos por pagar					8,100,000	8,100,000
Porción corriente					-	-
Saldo con vencimiento mayor de un año					8,100,000	8,100,000

### 12. Capital pagado

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Acciones comunes autorizadas 100,000 con valor nominal de 0.10 cada acción; emitidas y en circulación 100,000 acciones	10,000	10,000

### 13. Gastos generales y administrativos

	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>
Salarios y prestaciones laborales	12,452	8,861
Servicios administrativos	8,972	-
Honorarios profesionales y legales	60,384	67,116
Impuestos	19,780	21,773
Reparación mantenimiento locales	59,449	80,436
Seguros	8,259	8,259
Reparación mantenimiento equipos	-	13,949
Energía eléctrica, internet y telefonía	29,099	19,699
Servicios de seguridad y vigilancia	20,295	-
Gastos emisión de deuda	10,637	4,432
Gastos varios	3,981	17,782
	<u>233,308</u>	<u>242,307</u>

*DF*  
*mf* *que*

## PENONOME LANDS, S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(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 2023, 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 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
<b>Método tradicional</b>		
(Pérdida) Ganancia antes del impuesto sobre la renta	(54,859)	57,461
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	1,651	338
Más: Efecto fiscal de costos y gastos no deducibles.	-	348
Utilidad	<u>(56,510)</u>	<u>57,471</u>
Impuesto causado calculado a la tasa del 25%	<u>-</u>	<u>14,368</u>

#### 15. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2024, 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.

**PENONOME LANDS, S. A.**

**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

**16. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 28 de marzo de 2024.

\* \* \* \* \*

DL

mf JMB



**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 31 de diciembre de 2023, 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\$8,524,065.08, 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 2023
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	187,991.07
Ahorros	Cuenta de Reserva	1	187,505.70
Ahorros	Cuenta de Remanentes	1	48,568.31
<b>Total</b>			<b>424,065.08</b>

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

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.	01-83-314	mar-24

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduuciario 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 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 161.11%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

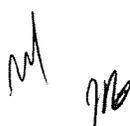
mar-23	jun-23	sep-23
161.11%	161.11%	161.11%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 22 de febrero de 2024.

  
Junhuala Williams  
Firma Autorizada

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



ANEXO A  
 BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
 PENONOME LANDS, S.A.  
 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CEDIDOS AL FIDEICOMISO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Arrendador	Fincas	Ubicación	Local	Vencimiento del Contrato
Penonome Lands, S.A.	9809	Plaza Comercial Penonomé Town Center Penonomé, Coclé	1	15-may-26
Penonome Lands, S.A.	9809		2	08-abr-24
Penonome Lands, S.A.	9809		3	10-abr-24
Penonome Lands, S.A.	9809		4, 5 y 6	15-sep-26
Penonome Lands, S.A.	9809		7, 8 y 9	11-ago-25
Penonome Lands, S.A.	9809		10	22-may-24
Penonome Lands, S.A.	9809		11	30-mar-36
Penonome Lands, S.A.	9809		12	28-feb-26
Penonome Lands, S.A.	9809		13	30-abr-26
Penonome Lands, S.A.	9809		15	31-ago-24
Penonome Lands, S.A.	9809		17	03-abr-24
Penonome Lands, S.A.	9809		18	05-sep-26

*M*  
*MG*

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

*MP* *9/16*

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A.**

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 13

*ML*  
*9/16*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22) Penonome Lands, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, 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 que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22) Penonome Lands, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

Hemos efectuado 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 nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para 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 las demás 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 es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## **Otra Información**

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

## **Énfasis en el asunto**

### ***Base contable y restricción de uso***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22) Penonome Lands, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

## **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

## **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

#### 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:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

*Victoria, Navarro & Asociados*

22 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

*Luis Oscar Navarro*

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

*ml*  
*gnc*

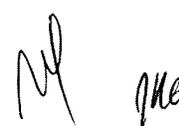
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)**  
**PENONOMÉ LANDS, S.A.**

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activo</b>			
Depósitos en banco	4	<u>424,065</u>	<u>234,840</u>
<b>Total de activo</b>		<u><b>424,065</b></u>	<u><b>234,840</b></u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del fideicomitente		443,840	234,453
(Déficit) utilidad acumulada		<u>(19,775)</u>	<u>387</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>424,065</b></u>	<u><b>234,840</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)**  
**PENONOMÉ LANDS, S.A.**

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	1,603	387
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,603</b>	<b>387</b>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	(21,711)	-
Cargos bancarios	(54)	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(21,765)</b>	<b>-</b>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	<b>(20,162)</b>	<b>387</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)**  
**PENONOMÉ LANDS, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>(Déficit) utilidad acumulada</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Aportes al patrimonio	466,714	-	466,714
Retiros al patrimonio	(232,261)	-	(232,261)
Utilidad	-	387	387
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>234,453</b>	<b>387</b>	<b>234,840</b>
Aportes al patrimonio	1,383,144	-	1,383,144
Retiros al patrimonio	(1,173,757)	-	(1,173,757)
Pérdida neta	-	(20,162)	(20,162)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>443,840</b>	<b>(19,775)</b>	<b>424,065</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
(Pérdida) utilidad neta	(20,162)	387
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(1,603)	(387)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	1,603	387
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>(20,162)</u>	<u>387</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aporte al patrimonio fideicomitado, neto	209,387	234,453
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>209,387</u>	<u>234,453</u>
Aumento neto de efectivo	189,225	234,840
Efectivo al inicio del año	234,840	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>424,065</u></u>	<u><u>234,840</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Penonome Lands, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22), mediante Contrato de Fideicomiso Privado del 1 de agosto de 2022 (el "Fideicomiso"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.264-22 del 19 de julio de 2022, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Penonome Lands, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.8,100,000 ("Los Bonos") emitidos en una sola Serie con vencimiento el 3 de agosto de 2032.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Serie Senior emitidos por Penonome Lands, S.A.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en la Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).
- Los derechos dimanantes del Contrato de Hipoteca de Bienes Inmuebles sobre los Bienes Inmuebles de propiedad del Fideicomitente, y cuyo valor de venta rápida, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).
- Los Flujos Cedidos sobre los derechos económicos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
- Los derechos derivados de las indemnizaciones provenientes de los Seguros.

El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.8,524,065 (2022: B/.8,334,840) de los cuales la suma de B/.424,065 (2022: B/.234,840) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.8,100,000 (2022: B/.8,100,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 161.11% (2022: 161.11%) la cual resulta de dividir el valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

## **2. Bases para la preparación de los estados financieros**

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22) Penonome Lands, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual 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 propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

## **3. Resumen de las principales políticas contables**

### **3.1. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**3.2. Instrumentos financieros**

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**3.2.1. Activos financieros**

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

**3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

**3.4. Ingresos**

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en el estado de resultados en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

**3.5. Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o de manejo pagados al Fiduciario se calculan en base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

**4. Depósitos en banco**

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Concentración	187,991	104,546
Cuenta de Reserva	187,506	129,289
Cuenta de Remanente	<u>48,568</u>	<u>1,005</u>
	<u>424,065</u>	<u>234,840</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

Los depósitos en banco se componen de cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

- **Cuenta de Concentración:** En esta cuenta se depositan mensualmente los flujos derivados de los derechos económicos provenientes de los contratos de arrendamiento y los derechos derivados de las pólizas de Seguro endosadas al Fideicomiso.
- **Cuenta de Reserva:** En esta cuenta se depositarán los próximos tres (3) meses de pago de capital e intereses que corresponda pagar bajo los Bonos emitidos y en circulación (el "Balance Requerido").
- **Cuenta de Remanente:** En esta cuenta se depositarán la totalidad de los saldos remanentes que se mantengan en la Cuenta de Concentración luego de cubrir todas las obligaciones de pago del Fideicomitente.

**5. Derechos hipotecarios**

Mediante Escritura Pública No.21,326 del 17 de octubre de 2022 se constituye la primera hipoteca y anticresis por B/.8,100,000 a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., sobre bienes inmuebles, propiedad del Fideicomitente, cuyo valor de venta rápida deberán cubrir al menos 125% del saldo emitido y en circulación de los Bonos.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.13,050,000 (2022: B/.13,050,000) según informes de Avaluador Avance, S.A. de fecha 10 de mayo de 2022.

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	<u>8,100,000</u>	<u>8,100,000</u>

**6. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0153-GTIA-22)  
PENONOMÉ LANDS, S.A**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**7. Marco regulatorio**

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 22 de marzo de 2024.



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los DIECINUEVE (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, NOTARIA PÚBLICA SEXTO DEL CIRCUITO DE PANAMÁ, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron personalmente MURAD HARARI DABAH, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho-setecientos cuarenta- seiscientos setenta y tres (8-740-673), MURAD HARARI SASSON, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochocientos-seiscientos ocho (8-800-608) y MARGGIE HAFEITZ DOUEK, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y uno-noventa y uno (8-751-91) Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente de PENONOME LANDS, S. A.; sociedad anónima inscrita al Folio ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cuarenta y nueve mil quinientos setenta y uno (155,649,571), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, y en forma atestación notarial, con conocimiento del contenido del artículo 385, del texto único, del Código Penal, Gaceta Oficial No.26519, del 26 de abril de 2010, que tifica el Delito de Falsedad Testimonial Declarando lo siguiente: -----

PRIMERO: Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitrés (2023); -----

SEGUNDO: Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

TERCERO: Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información

*Handwritten initials and date: 9/16*

1 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la  
2 condición financiera y los resultados de las operaciones de **PENONOME LANDS, S. A.**, para el  
3 período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno  
4 (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) -----

5 **CUARTO:** Que los firmantes: -----

6 1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa,  
7 2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de  
8 importancia sobre **PENONOME LAND, S. A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente  
9 durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----

10 3. Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)  
11 días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

12 4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los  
13 controles internos con base a las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

14 **QUINTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **PENONOME LAND,**  
15 **S. A.**, y al comité de auditoría (o a quien cumple funciones equivalentes) lo siguiente: -----

16 1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
17 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o  
18 sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los  
19 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

20 2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados  
21 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PENONOME LAND,**  
22 **S. A.**, -----

23 **SEXTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de  
24 cambios significativos en los controles internos de **PENONOME LAND, S. A.**, o cualquiera otros  
25 factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de  
26 su evaluación, incluyendo la formulación de acciones con respecto a deficiencias o debilidades  
27 de importancia dentro de la empresa. -----

28 **SEPTIMO:** Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de  
29 Valores. -----

30 **OCTAVO:** Manifiestan **LOS DECLARANTES** que realizan esta declaración de su propia





NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

voluntad, de forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo referencia al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio. -----

Para constancia se firma por ante mí el Notario y en presencia de los testigos instrumentales **CLIFFORD BERNARD**, con cédula de identidad personal número uno - diecinueve - mil trescientos diecisiete (1-19-1317) y **CARLOS CALERO**, con cédula de identidad personal número ocho - novecientos cincuenta y ocho - mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para el cargo.-----

Los declarantes

MURAD HARARI DABAI

MURAD HARARI SASSON

MARGGIE HAFETZ DOUEK

TESTIGOS POR LA NOTARIA

CLIFFORD BERNARD

CARLOS CALERO

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR  
Notario Público Sexto



*Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.*