Promotora Santa Cecilia, S. A.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

BDO

Promotora Santa Cecilia, S. A y Subsidiaria

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - III
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 15
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA	
Consolidación del Estado de Situación Financiera	1
Consolidación del Estado de Cambios en el Patrimonio	2

Tel: +507 279 9700
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y la notas de los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de las Compañías de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros cconsolidados en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de las Compañías sobre los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

Tel: +507 279 9700
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de las Compañías para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar las Compañías o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión de proceso de información financiera de las Compañías.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados 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 Normas Internacionales de Auditoría 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 consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riegos de error material en los estados financieros consolidados, 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 del 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 de las Compañías.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

Tel: +507 279 9700
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración 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 de las Compañías 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 consolidados o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que las Compañías dejen de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de las Compañías 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 del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

BDO

31 de enero de 2017.
Panamá, República de Panamá.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes:			
Efectivo	5	275,987	828
Gastos pagados por anticipado	6	860,800	432,800
Total de activos corrientes		1,136,787	433,628
Activos no corrientes:			
Terreno	7	12,899,888	-
Costos de proyecto en proceso	8	652,268	101,236
Adelanto a compra de acciones	9	-	1,296,985
Impuesto sobre la renta diferido	14	1,293	1,293
Total de activos no corrientes		13,553,449	1,399,514
Total de activos		14,690,236	1,833,142
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar	10	12,615,070	-
Gastos acumulados por pagar		2,288	-
Total de pasivos corrientes		12,617,358	-
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar - Accionistas	11	1,976,757	1,737,021
Total de pasivo no corriente		1,976,757	1,737,021
Total pasivos		14,594,115	1,737,021
Compromisos	15		
Patrimonio:			
Acciones de capital	12	100,000	100,000
Déficit acumulado		(3,879)	(3,879)
Total de patrimonio		96,121	96,121
Total de pasivos y patrimonio		14,690,236	1,833,142

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros.

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	Nota	2016	2015
Gastos - Gastos generales y administrativos y total de gasto	13	-	(5,172)
Pérdida antes de impuesto		-	(5,172)
Impuesto sobre la renta diferido	14	-	1,293
Pérdida neta		-	(3,879)

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros.

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-	-
Aporte inicial de capital	100,000	-	100,000
Pérdida neta - 2015	-	(3,879)	(3,879)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	100,000	(3,879)	96,121
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**100,000**	**(3,879)**	**96,121**

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros.

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	Nota	2016	2015
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		-	(3,879)
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta diferido		-	(1,293)
		-	(5,172)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento en gastos pagados por anticipado		(428,000)	(432,800)
Aumento en costos de proyecto en proceso		(551,032)	(101,236)
Aumento en gastos acumualados por pagar		2,288	-
Efectivo generado por actividades de operación		(976,744)	(539,208)
Efectivo neto usado en actividades de operación		(976,744)	(539,208)
Actividades de Inversión			
Compra de terreno		(12,899,888)	-
Adelanto a compra de activo		1,296,985	(1,296,985)
Efectivo netousado en actividades de inversión		(11,602,903)	(1,296,985)
Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de bancos		12,615,070	-
Efectivo recibido de los Accionistas		239,736	1,572,698
Aporte inicial de capital		-	100,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		12,854,806	1,672,698
Aumento (disminución) neto del efectivo		275,159	(163,495)
Efectivo al inicio del año		828	164,323
Efectivo al final del año	5	275,987	828

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Promotora Santa Cecilia, S. A., es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°549 del 28 de enero de 2014.

Promotora Santa Cecilia, S. A. es la principal de un grupo de empresas que componen los estados financieros consolidados, las cuales se detallan a continuación:

Razón social	Fecha de constitución	Escritura N°
Praderas de Tanara, S. A.	24 de abril de 2015	166652/2015

Promotora Santa Cecilia, S. A. se dedica principalmente a la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. EL referido proyecto comprende la construcción de 12,000 viviendas de interés social ubicado en el Municipio de Pacora ciudad de Panamá.

Praderas de Tanara, S. A. es la Compañía dueña del terreno en el cual se desarrollara el proyecto.

Las oficinas principales de Promotora Santa Cecilia, S. A se encuentran en Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, Torre Las Américas, Torre A, piso 10, ciudad de Panamá.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de enero de 2017.

2. Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros consolidados en cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros consolidados y sus efectos se revelan en la Nota 4.

Base de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Cambios en las políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2016

En estos estados financieros consolidados han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2016 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

NIC 1 - Presentación de estados financieros, enmienda de diciembre de 2014

Las modificaciones a la NIC 1 incluyen:

- Materialidad - Las agrupaciones o des-agrupaciones no deben ocultar información. La materialidad se aplica a cada uno de los estados financieros básicos, notas y revelaciones específicas requeridas por las NIIF.
- Principales partidas en los estados financieros - Orientaciones adicionales para las principales partidas que requieren ser presentadas en los estados financieros básicos, en particular, que pudiesen ser adecuadas para que éstos sean desagrupados, y los nuevos requisitos relativos a la utilización de subtotales.
- Notas a los estados financieros - La determinación del orden de las notas debe incluir la consideración de comprensibilidad y comparabilidad de los estados financieros. Se ha aclarado que el orden indicado en la NIC 1.114 (c) es sólo ilustrativo.
- Políticas contables - Eliminación de los ejemplos de la NIC 1.120 con respecto al impuesto sobre la renta y las ganancias o pérdidas en cambio de moneda.

Además, las siguientes modificaciones a la NIC 1 surgieron a partir de una presentación recibida por el Comité de Interpretaciones de las NIIF:

- Inversiones contabilizadas por patrimonio: La participación de una entidad en otras ganancias integrales se dividirán entre aquellos elementos que serán y no serán reclasificados en resultados, y serán presentados en forma agregada como una línea única dentro de esos dos grupos.

b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Administración se encuentra evaluando si alguna de éstas tendrán un efecto significativo en los estados financieros, una vez sean adoptadas.

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	Fecha efectiva
• NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo: Iniciativa de revelaciones, enmienda anual de enero de 2016.	Período que inician en o después del 1 de enero de 2017.
• NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, enmienda de diciembre de 2016.	Períodos que inician en o después del 1 de enero de 2017.
• NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes - emitida en mayo de 2014	Períodos que inician en o después del 1 de enero de 2018.

3. Resumen de las políticas de contables más significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación.

Base de consolidación

La subsidiaria es empresa controlada por la Compañía. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde la Compañía tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control la Compañía considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de voto de la Compañía, en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por la Compañía y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de la Compañía y su subsidiaria como si formaran una sola entidad. Por tanto, los saldos y transacciones entre compañías del Grupo se eliminan en su totalidad.

Las subsidiarias de Promotora Santa Cecilia, S. A. incluida en los estados financieros consolidados y su porcentaje de participación se detallan a continuación:

Nombre	País	2016	2015
Praderas de Tanara, S. A.	Panamá	100%	-

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Efectivo
Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Deterioro - Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra.

Costos de proyecto en proceso

Los costos de proyecto en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre la renta

Diferido
El impuesto sobre la renta diferido que resulta de diferencias temporales entre los ingresos o costos que se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas en un período, pero que de acuerdo con las leyes o regulaciones fiscales se incluyen en los ingresos o costos de un período diferente. Los pasivos por impuesto diferido se valoran utilizando la tasa de impuesto establecida que se espera se aplique a la renta gravable fiscal en el año en que se espera se liquiden las diferencias temporales.

Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

4. Estimaciones contables críticas y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten a continuación.

Impuesto sobre la renta
La Compañía está sujeta a un juicio significativo que se requiere para determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Durante el curso normal de los negocios, existen transacciones y cálculos para determinar el impuesto final que pueden resultar inciertas. Como resultado, la Compañía reconoce estos pasivos fiscales cuando, a pesar que la creencia de la Administración sea soportable, la Compañía considera que ciertas posiciones son susceptibles de ser desafiadas durante la revisión por parte de las autoridades fiscales.

La Compañía considera que sus provisiones por impuesto son adecuadas para todos los años basada en la evaluación de muchos factores, incluyendo la experiencia y las interpretaciones de la legislación fiscal pasada. Esta evaluación se basa en estimaciones y suposiciones, y puede implicar una serie de juicios complejos sobre eventos futuros. En la medida en que el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente a los montos registrados, tales diferencias se reconocen en el período en que se realice tal determinación.

5. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentaban así:

	2016	2015
En bancos a la vista	275,987	828

6. Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado se presentan así:

	2016	2015
Anticipo a gasto de emisión de bonos	860,800	432,800

El gasto por la emisión de bono corresponde al 100% a los gastos de estructuración y emisión de bonos corporativos, fondos que será utilizado para la ejecución del proyecto.

7. Terreno

La Compañía cuenta con un globo de terreno por B/.12,899,888 donde se desarrollara el proyecto el cual consta de las siguientes fincas:

Finca	Rollo	Asiento	Documento	Ubicación
183298	1	1	1	8401
176739	30814	2	-	8401
176740	30814	2	-	8401
199188	1	1	1	8401
214682	1	1	1	8401
220391	1	1	1	8401
58179	1	1	3	8401
302109	1	1	1	8401
302110	1	1	1	8401

8. Costos de proyecto en proceso

Los costos de proyecto en proceso corresponden a los desembolsos incurridos en la ejecución y estudio del proyecto. Los costos de proyecto en proceso se detallan a continuación:

	2016	2015
Intereses de financiamiento	392,949	-
Levantamiento topográfico	63,686	21,306
Estudio de impacto ambiental	54,062	-
Planificación global del proyecto	36,220	-
Avalúos	28,641	21,317
Impuestos de inmuebles	28,345	28,345
Cambio de servidumbre pública	15,000	15,000
Legales	11,771	8,270
Otros	10,136	4,689
Estudio de reordenamiento	9,149	-
Fotos satelitales	2,309	2,309
	652,268	101,236

9. Adelanto a compra de acciones

La Compañía mantiene un adelanto a compra de acciones el cual se detalla a continuación:

	2016	2015
Praderas de Tanara, S. A.	-	1,296,985

Praderas de Tanara, S. A. es la Compañía dueña de los terrenos donde se desarrollará el proyecto Hacienda Santa Cecilia. A la fecha de estos estados financieros, la compra de las acciones de dicha sociedad no se ha perfeccionado.

10. Préstamos bancarios por pagar

Las Compañías adeudaban préstamos a entidades bancarias, según se detalla a continuación:

	2016	2015
Multibank		
Préstamo por la suma de B/.12,615,070 para capital de trabajo. Tasa de interés anual de 8.5% en 2016 con vencimiento en febrero de 2017. Garantizada con fianzas personales de los accionistas.	12,615,070	-
Porción corriente	12,615,070	-
Porción no corriente	-	-

11. Cuentas por pagar - Accionistas

Las cuentas por pagar, accionistas no causan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento. Las mismas se detallan a continuación:

	2016	2015
Tanara Properties, S. A.	786,575	778,280
Desarrollo Altos del Este, S. A.	1,190,182	666,244
Multinvestment Inc, S. A.	-	292,497
	1,976,757	1,737,021

12. Acciones de capital

La estructura de las acciones de capital, se constituía como sigue:

	2016	2015
Autorizadas 12,000 acciones comunes, nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación, 12,000 acciones.	100,000	100,000

13. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2016	2015
Gastos de constitución	-	4,622
Tasa única	-	300
Honorarios profesionales	-	250
	-	5,172

14. Impuestos

Promotora Santa Cecilia, S. A. está sujeta al pago de impuestos de acuerdo a las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los últimos dos períodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo a normas fiscales vigentes.

Impuesto sobre la renta diferido
El impuesto sobre la renta diferido se origina por la diferencia temporal en el reconocimiento de gastos de organización, para los efectos fiscales con respecto al reconocimientos financieros. La legislación panameña permite diferir los gastos de constitución en cinco años a partir del inicio de operaciones.

A continuación se detalla el cálculo del impuesto diferido:

	2016	2015
Resultado fiscal	-	-
Pérdida financiero	-	(5,172)
Gastos diferidos	-	(5,172)
Renta gravable diferida	-	(5,172)
Impuesto sobre la renta diferido 25%	-	1,293

A continuación se detalla el movimiento del impuesto sobre la renta diferido por pagar durante el año:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	1,293	-
Efecto neto en resultados	-	1,293
Saldo al final del año	1,293	1,293

15. Compromisos

La Compañía mantiene vigente una carta de intensión en el Multibank para la estructuración y emisión de Bonos Corporativos.

A continuación el desglose de los costos totales a cancelar:

Estructuración	800,000
Colocación	40,000
Casa de valores	16,000
Agente de pago	16,000
Total	872,000

16. Administración del riesgo de instrumento financieros

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuenta corriente en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local.

Riesgo de liquidez
Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Riesgo operacional
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito, precio y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Anexo 1

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones Dr.		Eliminaciones Cr.	Promotora Santa Cecilia, S. A.	Praderas de Tanara, S. A.
ACTIVOS						
Activos corrientes:						
Efectivo	275,987	-		-	275,987	-
Gastos pagados por anticipado	860,800	-		-	860,800	-
Total de activos corrientes	1,136,787	-		-	1,136,787	-
Activos no corrientes:						
Terreno	12,899,888	-		-	-	12,899,888
Costos de proyecto en proceso	652,268	-		-	652,268	-
Inversión en acciones	-	-	a)	12,899,888	12,899,888	-
Impuesto sobre la renta diferido	1,293	-		-	1,293	-
Total de activos no corrientes	13,553,449	-		12,899,888	13,553,449	12,899,888
Total de activos	14,690,236	-		12,899,888	14,690,236	12,899,888
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos no corrientes:						
Préstamos bancarios por pagar	12,615,070	-		-	12,615,070	-
Gastos acumulados por pagar	2,288	-		-	2,288	-
Total de pasivos no corrientes	12,617,358	-		-	12,617,358	-
Pasivos no corrientes:						
Préstamos bancarios por pagar, porción no corriente	-	-		-	-	-
Cuentas por pagar - Accionistas	1,976,757	-		-	1,976,757	-
Total de pasivos no corrientes	1,976,757	-		-	1,976,757	-
Total de pasivos	14,594,115	-		-	14,594,115	-
Patrimonio:						
Acciones de capital	100,000	a 12,899,888		-	100,000	12,899,888
Déficit acumulado	(3,879)	-		-	(3,879)	-
Total de patrimonio	96,121	-		-	96,121	12,899,888
Total de pasivos y patrimonio	14,690,236	-		-	14,690,236	12,899,888

a) Elimine inversión en Compañía subsidiaria.

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Anexo 1

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones Dr.		Eliminaciones Cr.	Promotora Santa Cecilia, S. A.	Praderas de Tanara, S. A.
ACTIVOS						
Activos corrientes:						
Efectivo	275,987	-		-	275,987	-
Gastos pagados por anticipado	860,800	-		-	860,800	-
Total de activos corrientes	1,136,787	-		-	1,136,787	-
Activos no corrientes:						
Terreno	12,899,888	-		-	-	12,899,888
Costos de proyecto en proceso	652,268	-		-	652,268	-
Inversión en acciones	-	-	a)	12,899,888	12,899,888	-
Impuesto sobre la renta diferido	1,293	-		-	1,293	-
Total de activos no corrientes	13,553,449	-		12,899,888	13,553,449	12,899,888
Total de activos	14,690,236	-		12,899,888	14,690,236	12,899,888
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos no corrientes:						
Préstamos bancarios por pagar	12,615,070	-		-	12,615,070	-
Gastos acumulados por pagar	2,288	-		-	2,288	-
Total de pasivos no corrientes	12,617,358	-		-	12,617,358	-
Pasivos no corrientes:						
Préstamos bancarios por pagar, porción no corriente	-	-		-	-	-
Cuentas por pagar - Accionistas	1,976,757	-		-	1,976,757	-
Total de pasivos no corrientes	1,976,757	-		-	1,976,757	-
Total de pasivos	14,594,115	-		-	14,594,115	-
Patrimonio:						
Acciones de capital	100,000	a 12,899,888		-	100,000	12,899,888
Déficit acumulado	(3,879)	-		-	(3,879)	-
Total de patrimonio	96,121	-		-	96,121	12,899,888
Total de pasivos y patrimonio	14,690,236	-		-	14,690,236	12,899,888

a) Elimine inversión en Compañía subsidiaria.

Promotora Santa Cecilia, S. A. y Subsidiaria

Anexo 2

Combinación de los Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Promotora Santa Cecilia, S. A.	Praderas de Tanara, S. A.
Acciones de capital:					
Saldo al inicio y al final del año	100,000	12,899,888	-	100,000	12,899,888
Pérdidas acumuladas:					
Saldo al inicio del año	(3,879)	-	-	(3,879)	-
Ganancia (pérdida) 2016	-	-	-	-	-
Saldo al final del año	(3,879)	-	-	(3,879)	-
Total de patrimonio	96,121	12,899,888	-	96,121	12,899,888

CONTACTO - SOCIO DE AUDITORÍA

Comuníquese con la socia Vanessa Fernández
en el correo electrónico vfernandez@bdo.com.pa
o al teléfono +507 279 9725

www.bdo.com.pa

BDO es una red internacional de firmas de contaduría pública, impuestos y asesoría que prestan servicios profesionales con el nombre de BDO.

BDO Audit, S.A. es una sociedad anónima panameña, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

FSC Mixed Sources
Product group from well-managed forests and recycled wood or fiber
www.fsc.org Cert no. BV-COC-070519
© 1996 Forest Stewardship Council

Bureau Veritas Certification certifica que este papel cumple con los requisitos de la norma de Cadena de Custodia: FSC-STD-40-004, v. 2.1 y la norma de Madera Controlada: FSC-STD-40-005, v.2.1.