Republica de Panamá
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No. I
Modificado por los acuerdos No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año terminado al 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

PRESENTADO SEGUN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A y SUBSIDIARIA

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos Rotativos – Resolución SMV No. 662-17 de 5 de diciembre de 2017

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR : 216-8005

DIRECCION DEL EMISOR: PUNTA PACIFICA, TORRE LAS AMÉRICAS, PISO 10 OFICINA 1001

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: jorgea@grupoti.com

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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 No. 549 del 28 de enero de 2014 de la Notaria Undécima del Circuito, Provincia de Panamá, inscrita en la Ficha 825384, Documento 2544077 del departamento de personas del Registro Público de la República de Panamá. Su duración es perpetua. El domicilio del Emisor se encuentra ubicado en Punta Pacífica, Torre de las Américas, Piso 10, oficina 1001 ciudad de Panamá. Su apartado postal es 0832-2281 Panamá, República de Panamá, su teléfono es (507) 216-8005, su fax es (507) 204-5711, el correo electrónico del Emisor es jorgea@grupoti.com.

El emisor es sociedad anónima creada con el propósito especial de servir como Emisor de los Bonos, también de desarrollar, construir y promover a futuro el macro proyecto urbanístico conocido como Hacienda Santa Cecilia (el proyecto). En consecuencia, no se ha ocasionado ningún evento de importancia en el desarrollo de negocios por parte del emisor.

El Emisor tiene una subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A. y no cuenta con sucursales.

La duración del Emisor, conforme consta en su Pacto Social es perpetua.

A la fecha, el Emisor ha adoptado como norma de gobierno corporativo lo siguiente:
Las directrices de la compañía son tomadas en junta directiva, siempre en consenso, y transmitidas al presidente para ser ejecutadas por el Gerente General (administración), la junta directiva periódicamente.
Información sobre los principales gastos de capital y disposición de activos, incluyendo la distribución de estas inversiones geográficamente (localmente) y su método de financiamiento (interno o externo):

El gasto de capital de la empresa mayoritariamente, ha sido utilizado para la compra de activos, específicamente para compra de acciones de una empresa que es dueña de terrenos, por lo tanto en los activos al 31 diciembre de 2017 reflejan un valor en terreno por US$12,899,888. Estos terrenos se ubican en Panamá, Distrito de Chepo. El emisor no cuenta con inversiones o activos fuera de Panamá. Para la compra de los terrenos, se solicitó un préstamo a Multibank, banco local. Este préstamo se cancela con la emisión de los Bonos. Por lo tanto la fuente de financiamiento será local.

B. Pacto Social y Estatus del Solicitante

El Pacto Social y los estatus de Promotora Santa Cecilia, S.A., incluye la siguiente característica:

El objeto fundamental de la sociedad será la adquisición y venta de acciones y otros títulos valores que tenga como activos subyacentes (vía empresas subsidiarias o afiliadas), para proyectos para desarrollo y venta de inmuebles, y soluciones tanto habitaciones como comerciales.

La sociedad será administrada por la Junta Directiva. La Junta Directiva estará compuesta por cinco miembros, designados por los Accionista, tendrán duración indefinida hasta tanto sean removidos por lo Accionista que los hayan designado.

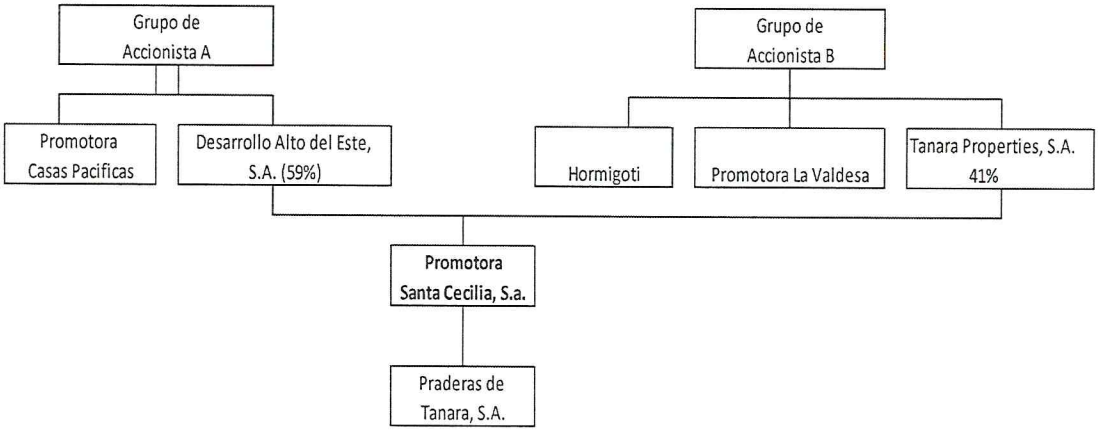
C. Descripción del Negocio

El emisor es una sociedad anónima de propósito especial constituida con el fin de servir como emisor de los bonos, y además para la construcción, desarrollo, venta de los bienes inmueble que formarán parte de un proyecto urbanístico, por lo que el éxito de sus operaciones dependerá de la demanda que exista en el mercado para la compra de estos productos, la cual ha adquirido el 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S. A., la cual es propietaria de todos los bienes inmueble que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de Garantía.

El negocio principal de Praderas de Tanara, S.A., es la adquisición de propiedades para futuros desarrollo inmobiliarios, cuyo promotor será el Emisor, lo que implica la construcción y promoción de los mismo. De manera, el Emisor participará en sector de la construcción comercial y residencial, específicamente en estrato de interés social.

D. Estructura organizativa:

El siguiente organigrama muestra estructura del Emisor al 31 de diciembre de 2017.



E. Propiedad, planta y Equipo:

Actualmente el único activo del Emisor es el 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S.A., la cual es actualmente propietaria de los bienes inmuebles que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso de Garantía. Sobre dicho inmuebles no pesan gravámenes.

Dichos bienes inmuebles se encuentran ubicados en Tanara, Distrito de Chepo y colinda con la carretera nacional. Los nueve (9) bienes inmuebles componen un globo de terreno con área registral total de 320.0 hectáreas y tienen un valor de demanda comercial total, según avalúo de US$24,000,000. A La fecha no se ha desarrollado mejoras sobre los mencionados bienes inmuebles, consisten en terreno para futuro desarrollos a largo plazo.

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

El emisor no posee políticas de investigación y desarrollo de patentes, licencias etc., y no ha incurrido en gastos de estas actividades.

G. Información sobre tendencias:

El Emisor es una sociedad organizada el 4 de febrero de 2014 y hasta el momento no ha tenido operaciones, razón por la cual no cuenta con información sobre tendencias.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez:

En balboas	2017	2016
Activo Corriente	2,246,757	1,136,787
Pasivo Corriente	6,093	12,617,358
Razon Corriente	369	0

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 refleja un incremento en el activo del 98% influenciado principalmente por la venta de bonos corporativos, con la cual se aumenta el efectivo y se disminuye el pasivo corriente.

B. Recursos de Capital:

En balboas	2017	2016
Deuda por pagar	18,065,350	14,594,115
Patrimonio	(894,590.00)	96,121
Total de Recurso de Capital	17,170,760	14,690,236
Endeudaiento Patrimonial	(20.19)	152

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 refleja un incremento del 17% en deuda por pagar como consecuencia de la emisión de bonos corporativos.

C. Resultados Operativos:

Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los Estados de Resultados, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se refleja ningún rubro de ingresos. Los gastos generales y administrativos que se refleja en el estado financiero fueron pagados directamente por el emisor. Estos gastos no son recurrentes.

D. Análisis de perspectivas:

El emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, adquiriendo propiedades para futuro desarrollos inmobiliarios de interés social, bajo el respaldo de los accionistas del emisor.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS,

El emisor tiene tres (3) dignatarios:

- Presidente
- Secretario
- Tesorero

A. Identidad:

La Junta Directiva está compuesta por cinco (5) directores, los cuales se reúnen por lo menos diez veces al año.

1. Directores , Dignatarios:

Jorge Alvarez Fonseca – Presidente/Director: Se desempeña como Presidente/Director de Promotora Santa Cecilia, S.A. a lo largo de su vida, se ha desempeñado como empresario e inversionista en el área financiera, construcción y bienes raíces.

Norberto Delgado- Secretario/Director: Reconocido empresario Panameño, quien se ha desempeñado como inversionista, promotor y constructor, actualmente ocupa el cargo de Secretario/Director en Promotora Santa Cecilia, S.A.

Ivonne Snaider – Tesorero /Director: Se desempeña como Tesorero/ Directora de Promotora Santa Cecilia, S.A. a lo largo de su vida, se ha desempeñado como empresaria e inversionista en el área bancaria.

Eduardo Tejada –Director: Reconocido empresario Panameño, quien se ha desempeñado como inversionista, promotor y constructor.

Enrique Alvarez Gil – Director: Ingeniero Civil de profesión, actualmente labora dentro del Grupo Oti.

2. Empleados de importancia y Asesores:

Hasta el momento el emisor no mantiene empleados ni asesores internos.

Para la presente emisión, el emisor ha designado como asesor legal a la firma forense Arias, Alemán & Mora, con domicilio en calle 50 y calle 74 San Francisco, Edificio P.H. 909, piso 15 y 16, apartado postal 0830-1580 Panamá, República de Panamá, teléfono (507) 270-1011, Fax (507) 270-0174, correo electrónico sballanis@aramolaw.com, la persona de contacto es la Lic. Stella Ballani.

Arias, Alemán & Mora es además el asesor legal externo del Emisor.

3. Asesores legales:

Para la presente emisión, el emisor ha designado como asesor legal a la firma forense Arias, Alemán & Mora, con domicilio en calle 50 y calle 74 San Francisco, Edificio P.H. 909, piso 15 y 16, apartado postal 0830-1580 Panamá, República de Panamá, teléfono (507) 270-1011, Fax (507) 270-0174, correo electrónico sballanis@aramolaw.com, la persona de contacto es la Lic. Stella Ballani.

El emisor no cuenta con asesores legales internos.

4. **Auditores:**

El emisor cuenta con la auditoria externa de Achurra, Navarro & Asociados ubicados en Panamá Urbanización Los Ángeles, calle Tael Edificio Achurra, Navarro y Asociados; Teléfonos (507) 260-5709/5716/5718, La persona de contacto es Luis Oscar Navarro.

5. **Designación por acuerdos o entendimientos:**

A la fecha, ningún Director, Dignatarios, de la sociedad ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionista mayoritarios.

B. **Compensación:**

Los Directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionista y Junta Directiva. Desde la constitución del emisor hasta la fecha de la oferta, los directores y dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. **Práctica de la directiva:**
No existe ninguna disposición o contrato que regule la adquisición de beneficios por parte de los directores de la sociedad en el evento de terminación de período, puesto que son cargos indefinidos.

D. **Empleados:**
El Emisor no cuenta con empleados.

E. **Propiedad accionaria:**

Acciones Comunes	Cantidad de Acciones Comunes	% del total de acciones comunes emitidas	Número de Accionista	% que representa de cantidad de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Adm.	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Otros accionista	12,000	100%	2	100%
Totales de acciones	12,000	100%	2	100%

Los accionistas del emisor son Tanara Properties, S.A. y Desarrollo Alto del Este, S.A. Tanara Properties, S.A. posee un 41% y Desarrollo Alto del Este, S.A. posee 59%.

El emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos.
El capital autorizado del emisor está constituido por 12,000 acciones comunes sin valor nominal.

Los accionistas del emisor no tienen derecho a votos diferentes. Dichos accionista no tienen opciones sobre las acciones del emisor, salvo el derecho de opción preferente

contenido el articulo décimo primero de su pacto social. Los accionistas del emisor no tienen opciones sobre las acciones de su persona controladora.
El emisor no tiene arreglos que incluya a empleados en su capital, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre las acciones y otros valores del emisor.

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.

Los Accionista del Emisor son Tanara Properties, S.A. y Desarrollo Alto del Este, S.A. Tanara Properties, S.A. posee 41% y Desarrollo Alto del Este, S.A. posee 59%.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor:

Acciones Comunes	Cantidad de Acciones Comunes	% Del total de Acciones Comunes Emitidas	Número de Accionista	% Que Representa cantidad de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Adm.	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Otros accionista	12,000	100%	2	100%
Totales de acciones	12,000	100%	2	100%

C. Persona controladora:

El emisor es propiedad directa de Pradera de Tanara, S.A.de estructura jurídica, las cuales ejercen control.

D. **Cambios en el control accionario**:

Al 31 de diciembre de 2017, no se ha había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de la composición del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas:

La Casa de Valores, Multi Securities, Inc., así como el suscriptor de esta emisión y estructurador, Multibank, Inc., y el agente Fiduciario, Multi Trust Inc., forman parte de un mismo grupo económico.

Muti Securities, Inc. es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de LatinClear.

La señora Ivonne Snaider es Director y Tesorera del emisor y adicionalmente es Director y Secretaria de Multibank Inc., quien es el Suscriptor y Estructurador de la presente

emisión, así como Director y Secretaria de Multi Security Inc., Casa de Valores, Puesto de Bolsa y Agente de pago, Registro y Transferencia de esta emisión.

Tanara Properties, S.A. y Desarrollo Alto del Este, S.A. son accionista del emisor y a la vez son fiadores mancomunados de esta emisión. Tanara Properties, S.A. posee 41% y Desarrollo Alto del Este, S.A. posee 59%.
Durante el último año fiscal ni el emisor ni sus accionistas han sido parte de negocios o contratos en que las partes relacionadas del emisor tengan interés directo o indirecto.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

El emisor listará los valores en la Bolsa de Valores de Panamá, por lo que el tratamiento fiscal de los Bonos de la presente emisión, con respecto a los intereses y ganancias de capital, quedarán sujetos a los artículos 334 y 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancia de Capital: De conformidad con lo dispuesto en al Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores (ahora Superintendencia de Mercados de Valores) y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendo y del impuesto complementario, no se considerarán gravable las ganancias, ni deducible las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con los dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 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 ganancia de capital y en consecuencia calculará el Impuestos sobre la Renta sobre ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre las ganancias de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente el cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre 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 hubiera incumplido, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como 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 (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditado 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 no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera estos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a la que refiere al 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 Bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con los dispuestos en el Artículo 335 del Texto Único 270 del Decreto ley No.1 de 8 de julio de 1999, por el cual

se crea la Comisión Nacional de Valores (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, salvo lo precepto en el artículo 733 del Código Fiscal, que se refiere a las reglas sobre dividendos, estarán exentos del Impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercados de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

En el caso de una reforma a estas disposiciones legales, las misma se verán reflejadas en las retenciones que por ley se aplican a los intereses sobre las suman que distribuya el Emisor a los tenedores registrados de los Bonos.

Queda entendido que en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación a los bonos, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los bonos, todos los impuestos que causan respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existente o futura, así como por razón de cambios en la interpretación de la misma. Si el Emisor se fusiona, consolida o vende todos o sustancialmente todos sus activos, ni el Emisor ni ningún sucesor tendrá la obligación de compensar a los tenedores registrados por cualquier consecuencia fiscal adversa relacionada con los Bonos.

Esta sección es un resumen de disposiciones legales, reglamentarias vigentes y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Este capítulo no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá, independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen y títulos de participación

1. Al 31 de diciembre de 2017, el Emisor tenía un capital autorizado de doce mil (12,000) acciones sin valor nominal.

2. Títulos de Deuda.

Tipo de Valor y Clase	Serie	Vencimiento	Registro y listado Burástil	Valor nomina emitido y en circulación
Bonos Corporativos Rotativos	A	27/12/2022	Bolsda de Valores de Panamá	16,000,000

B. Descripción y Derecho de los Títulos

1. Capital accionario: El capital accionario cuenta 12,000 acciones sin valor nominal.

2. Títulos de participación: La sociedad no mantiene título de participación.

3. Título de Deuda: Presentamos los términos y condiciones de los Bonos Corporativos de Promotora Santa Cecilia, S.A. que fueron ofrecidos en venta a través de la Bolsa de

Valores de Panamá, según suplementos al Prospecto Informativo el 15 de diciembre de 2017.

Bonos Corporativos

Serie:	A
Fecha de Emisión:	27 de diciembre dic 2017.
Monto:	Dieciséis Millones (US$16, 000,000)
Tasa de Interés:	8.50%
Plazo:	5 años
Vencimiento:	27 de diciembre de 2022.
Redención:	Los Bonos podrán ser redimidos por el Emisor, a su Discreción de forma parcial o total en cualquier momento. Los Bonos serán redimidos por el saldo del valor nominal del principal adeudado más los intereses devengado hasta Fecha de Redención, más cualquier otro monto acumulado pero no pagado con respecto a los Bonos.
Pago de Intereses:	Semestralmente, los 27 de junio y 27 de diciembre de cada año hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su fecha de redención anticipada (de haberla).
Pago de Capital :	Al vencimiento o en la fecha de Redención Anticipada (de haberla).

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autoriza mediante Resolución SMV -662-17 de 5 de diciembre de 2017.

Inicialmente los Bonos han sido inscritos para su negoción solamente en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocados mediante oferta pública en dicha bolsa de valores.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Resumen financiero de los resultados de operacion y cuentas del Balance del año 2017, en la presentacion tabular que se incluye a continuacion.

Proposito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible informacion relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentacion que sea aplicable al emisor, segun su giro de negocios.

A. Presentacion aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	AÑO QUE REPORTA 2017	COMPARACION A PERIODO ANTERIOR(1 AÑO)	COMPARACION A PERIODO ANTERIOR (2 AÑOS)	COMPARACION A PERIODO ANTERIOR (3 AÑOS)
Ventas o Ingresos Totates	-			
Margen Operativo	-			
Gastos Generates y Administrativos	989,418			
Utilidad o Pérdida Neta	(989,418)			
Acciones emitidas en circulation	100,000			
Utilidad o Pérdida por Acción	(82)			
Depreciación y Amortización	-			
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-			

BALANCE GENERAL	AÑO QUE REPORTA 2017	COMPARACION A PERIODO ANTERIOR{1 AÑO	COMPARACION A PERIODO ANTERIOR (2 AÑOS	COMPARACION A PERIODO ANTERIOR (3 AÑOS)
Activo Circulante	2,246,757			
Activos Totales	17,170,760			
Pasivo Circulante	6,093			
Deuda a Largo Plazo	18,059,257			
Acciones Preferidas	-			
Capital Pagado	100,000			
Utilidades Retenidas	-			
Total Patrimonio	(894,590)			
RAZON FINANCIERAS				
Dividendo/Acción	-			
Deuda Total/Patrimonio	(20)			
Capital de Trabajo	2,240,664			
Razón Corriente	369			
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(1)			

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Informe de los auditores independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017

Contenido

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estado consolidado de situación financiera	6
Estado consolidado de resultados	7
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	8
Estado consolidado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10 - 26
Información adicional	27 - 30

ACHURRA | NAVARRO
& ASOCIADOS

leading edge alliance

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
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 2017 y los estados consolidado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a 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 de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria y 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).

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las 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 la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado de estos asuntos.

Costo de terrenos y proyecto en proceso	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía mantiene costos de terrenos y proyecto en proceso por B/.14,924,003. Tal como se describe en la nota No.7 y 8, se miden mediante el módulo de costo NIC 2 y capitalización módulo de la NIC 23. Como resultado, la Administración aplica juicios en la determinación del costo y capitalización de interés.	Obtuvimos seguridad de la auditoría sobre los supuestos aplicados por la Administración en la valuación de costos de terrenos y proyectos en proceso: - Analizamos los controles aplicados por la Administración y evaluamos la razonabilidad de sus conclusiones respecto a la valuación y capitalización de estos activos. - Verificamos que los registros contables realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Cumplimiento de obligaciones de los bonos por pagar	**Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto**
La Compañía como emisor de los Bonos Corporativos por US$.16,000,000 (Dieciséis millones) se comprometió a cumplir con las obligaciones financieras como lo indica la Nota No.10.	Nuestros procedimientos incluyeron entre otros: - Entendimiento, evaluación y validación de controles en el proceso seguido por la gerencia de la Compañía para monitorear el cumplimiento de las obligaciones de los bonos por pagar. - Verificación del análisis realizado por la Gerencia del cumplimiento de las obligaciones de los bonos y lo comparamos con los términos y condiciones incluidos en el contrato de los bonos por pagar. - Revisión de la certificación del administrador de los Bonos al ente regulador certificando monto, condiciones y garantías. - Recálculo de las razones financieras de acuerdo al contrato de los bonos por pagar y lo comparamos con el cálculo realizado por la Gerencia de la Compañía. - Revisión de las garantías y condiciones incluidos en el contrato de los bonos por pagar de todas las obligaciones financieras.

Otros Asuntos

Estados Financieros Años Anteriores

Los estados financieros consolidados de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada sobre dichos estados financieros consolidados el 31 de enero de 2017.

Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectúo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, esta presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Responsabilidades de la Gerencia y de los Responsables del Gobierno de la Compañía sobre los Estados Financieros Consolidados

La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

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

Los encargados del Gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

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 las 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 las Normas Internacionales de Auditoría, 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 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 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 de la Compañía.

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

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

Nos comunicamos con los encargados de la Gerencia y el Gobierno de la Compañía 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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis O. Navarro.

Achurra, Navarro & Asociados.

13 de marzo de 2018
Panamá, República de Panamá

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	2,246,757	275,987
Gastos e impuestos pagados por anticipado	6	-	860,800
Total activos corrientes		2,246,757	1,136,787
Activos no corrientes:			
Terreno e intereses capitalizados sobre terrenos	7	14,511,113	12,899,888
Costos de proyecto en proceso	8	412,890	652,268
Impuesto sobre la renta diferido		-	1,293
Total activos no corrientes		14,924,003	13,553,449
Total activos		**17,170,760**	**14,690,236**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancario por pagar, porción corriente	9	-	12,615,070
Gastos acumulados por pagar		6,093	2,288
Total de pasivos corrientes		6,093	12,617,358
Pasivos no corrientes:			
Bonos corporativos por pagar	10	16,000,000	-
Cuentas por pagar - accionistas	11	2,059,257	1,976,757
Total pasivos no corrientes		18,059,257	1,976,757
Total pasivos		18,065,350	14,594,115
Patrimonio:			
Acciones de capital	12	100,000	100,000
Déficit acumulado		(994,590)	(3,879)
Total de patrimonio		(894,590)	96,121
Total de pasivos y patrimonio		**17,170,760**	**14,690,236**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Resultado
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Notas	2017	2016
Gastos:			
Generales y administrativos	13	(989,418)	-
Pérdida		**(989,418)**	**-**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Nota	Acciones de capital	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016		100,000	(3,879)	96,121
Ajustes de períodos anteriores	17	-	(1,293)	(1,293)
Pérdida - 2017		-	(989,418)	(989,418)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**100,000**	**(994,590)**	**(894,590)**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida		(989,418)	-
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta diferido		1,293	-
Ajustes de períodos anteriores	17	(1,293)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado	6	860,800	(428,000)
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos	7	(1,611,225)	(12,899,888)
Costos de proyecto en proceso	8	239,378	(551,032)
Gastos acumulados por pagar		3,805	2,288
Flujos de efectivo por las actividades de operación		(1,496,660)	(13,876,632)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adelanto a compra de activo		-	1,296,985
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión		-	1,296,985
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Emisión de Bonos corporativos por pagar	10	16,000,000	-
Pago de préstamos bancarios	9	(12,615,070)	12,615,070
Efectivo recibido de los accionistas	11	82,500	239,736
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		3,467,430	12,854,806
Efectivo neto		1,970,770	275,159
Efectivo al inicio del año		275,987	828
Efectivo al final del año		**2,246,757**	**275,987**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

1. Información corporativa

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 No.549 del 28 de enero de 2014.

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

Razón Social	Fecha de constitución	Escritura No.
Praderas de Tanara, S.A.	21 de abril de 2015	10607 / 2015

Promotora Santa Cecilia, S.A. de ahora en adelante llamada ("la Compañía) 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 cuidad de Panamá.

Praderas de Tanara, S.A. ("Cía. 100% subsidiaria de Promotora Santa Cecilia") y dueña del terreno en el cual se desarrollará el proyecto.

La Compañía se encuentra actualmente en una etapa preoperativa, tiene previsto iniciar operaciones a finales del 2018 o inicios del 2019.

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

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 13 de marzo de 2018.

2. Base para la preparación de los estados financieros

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico. Dicha base histórica, se valúa a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas en lo sucesivo.

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

2.3. Base de consolidación

La subsidiaria es la 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 subsidiaria como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminarán en su totalidad.

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

Nombre	País	2017	2016
Praderas de Tanara, S.A.	Panamá	100%	100%

2.4. 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 Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de las políticas de contables más significativas

3.1. Clasificación corriente y no corriente

La Compañía presenta en el estado consolidado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando la Compañía espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando la Compañía espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como pasivos no corrientes.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha requerido de estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía 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 financiero para lo 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 premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son partes integrales de la tasa de interés efectiva.

3.3.1. Activos financieros

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

Efectivo

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

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 restructuración 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.

3.3.2. Pasivos financieros

Los pasivos 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 por instrumento de deuda similar.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Compañía vienen dados por cuentas por pagar comercialmente y bonos por pagar.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, reconociéndose el gasto (ingreso) a lo largo el período correspondiente.

Las cuentas por pagar comerciales clasificadas como corrientes se originan principalmente de las actividades ordinarias producto de la compra de bienes y recepción de servicios de proveedores y otras partes involucradas y se realizan con condiciones de crédito normales, asimismo, los importes de las cuentas por pagar no tienen intereses establecidos, por lo que se miden al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar, que generalmente coincide con el precio de la factura.

La Compañía da de baja a los pasivos financieros cuando se han extinguido dichos pasivos, es decir, cuando la obligación ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

Las pérdidas o ganancias producto de las diferencias entre la contraprestación pagada y el importe reconocido y dado de baja en cuentas de acuerdo con lo indicado anteriormente son reconocidas en los resultados del período.

3.4. Costo de terrenos y proyecto en proceso

Los terrenos se encuentran valuados de acuerdo a su costo histórico. 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.

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.

3.5. Bonos y deudas

Los bonos y deudas a largo plazo están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en estado consolidado de resultados durante el periodo del financiamiento.

3.6. 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.

3.7. Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre el ingreso gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes o que estarán vigentes a la fecha de reporte y cualquier ajuste al impuesto por pagar con relación a años anteriores.

4. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) o sus interpretaciones emitidas, pero que no han entrado en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados de la Compañía, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones descritas son sólo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero de la Compañía cuando sean aplicadas en una fecha futura. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas o interpretaciones cuando entren en vigencia.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, la cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición, el deterioro, y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 entra en vigencia para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite la aplicación anticipada. Se requiere de aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Excepto por la contabilidad de coberturas, se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas limitaciones, pero la información comparativa no es obligatoria.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La nueva norma sobre ingresos sustituirá todos los requerimientos actuales sobre reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere la aplicación retrospectiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018 o posteriormente, cuando el Consejo del IASB finalice sus enmiendas para diferir la fecha efectiva de la NIIF 15 por un año. Se permite la adopción anticipa.

5. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentaban así:

	2017	2016
Caja	1,000	-
Bancos	2,245,757	275,987
	2,246,757	275,987

6. Gastos e impuestos pagados por anticipado

Los gastos e impuestos pagados por anticipado se presentan así:

	2017	2016
Anticipos a gastos de emisión de bonos	-	860,800

Los gastos de estructuración y emisión de bonos corporativos, para el 2017 fueron llevados al resultado de las operaciones, dado que la emisión fue completada en diciembre 2017. La Superintendencia del Mercado de Valores, mediante resolución SMV 662-17 del 5 de diciembre de 2017, autorizó la emisión de Bonos Corporativos.

7. Terrenos e intereses capitalizados sobre terrenos

Corresponde a los terrenos al costo de adquisición que serán utilizados para el desarrollo de proyectos residenciales. Los costos de financiamiento por las compras de terrenos son capitalizados y descargados contra el resultado de las operaciones cuando las unidades de viviendas son vendidas.

A continuación, se detalla el movimiento:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	12,899,888	12,899,888
Capitalización de intereses	1,611,225	-
Saldos al final del año	14,511,113	12,899,888

La Compañía cuenta con un globo de terreno donde se desarrollará el proyecto el cual consta de las siguientes fincas:

Finca	Rollo	Asiento	Descuento	Ubicación
183,298	1	1	1	8401
176,739	30,814	2	-	8401
176,740	30,814	2	-	8401
199,188	1	1	1	8401
214,682	1	1	1	8401
220,391	1	1	1	8401
58,179	1	1	3	8401
302,109	1	1	1	8401
302,110	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:

	2017	2016
Estudio de impacto ambiental	90,162	54,062
Intereses de financiamiento	83,354	392,949
Levantamiento topográfico	71,629	63,686
Planificación global del proyecto	36,220	36,220
Avalúos	28,641	28,641
Impuestos de inmuebles	29,611	28,345
Estudio de reordenamiento	29,426	9,149
Otros	25,511	10,136
Cambios de servidumbre pública	15,000	15,000
Fotos satelitales	3,336	2,309
Legales	-	11,771
	412,890	652,268

9. Préstamo bancario por pagar

La Compañía adeudaba préstamo a entidades bancarias, según se detalla a continuación:

	2017	2016
Multibank, Inc.		
Préstamo por la suma de B/.12,615,070 para capital de trabajo. Tasa de interés anual de 8.5% en 2016 venció en febrero de 2017. Garantizada con fianzas personales de los accionistas.	-	12,615,070
Porción corriente	-	12,615,070

La Compañía canceló la facilidad crediticia previamente otorgada por Multibank, Inc. con los fondos recibidos por la emisión de los bonos (Ver Nota No.10).

10. Bonos Corporativos por pagar

a) **Monto y autorización**
La Superintendencia del Mercado de Valores, el día 27 de diciembre de 2017, mediante resolución SMV 662-17 del 5 de diciembre de 2017, autorizó la emisión de Bonos Corporativos (en adelante, "los Bonos "o los Bonos Corporativos") para Oferta Pública por valor nominal de dieciséis millones de Dólares Norteamericanos USD$16,000,000, moneda legal de los Estados Unidos de América.

b) **Denominaciones**
Los Bonos fueron emitidos en forma rotativa, global nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$1,000) o sus múltiplos.

c) **Series y Plazo**
Los bonos fueron emitidos bajo una (1) serie A. El plazo de vencimiento de los bonos será sesenta (60) meses contados a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

d) **Intereses**
Los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor seis (6) meses, más un diferencial de cinco puntos cincuenta por ciento (5.50%). En ningún caso la tasa de interés será inferior a ocho puntos cinco por ciento (8.5%). Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos semestralmente, por semestre vencido, hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su Redención Anticipada (de haberla).

e) **Pago a capital**
El valor nominal de los Bonos será cancelado mediante un solo pago a capital en la fecha de vencimiento de la respectiva serie o fecha de Redención Anticipada (de haberla).

f) **Garantías**
Los bonos Corporativos que componen el Programa Rotativo del Emisor a la fecha de autorización del registro de esta emisión y del prospecto informativo no cuentan con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. No obstante, el Emisor se compromete a que en un plazo no mayor a los 120 días calendario contados a partir de la fecha de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de valores, su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., constituirá un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi trust, Inc. (en adelante, el "Fideicomiso de Garantía"), en su calidad de Agente Fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos que componen el Programa Rotativo, cuyo patrimonio estará compuesto por: (i) nueve (9) fincas ubicadas en el corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todas las propiedad de Praderas de Tanara, S.A. las cuales deberán mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente para el pago de un periodo semestral de intereses. En adición los Bonos estarán garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades de los accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.

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:

	2017	2016
Desarrollo Altos del Este, S.A.	1,271,682	1,190,182
Tanara Properties, S.A.	787,575	786,575
	2,059,257	1,976,757

12. Acciones de capital

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

	2017	2016
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:

	Año terminado el 31 de diciembre	
	2017	2016
Gastos de emisión de bonos corporativos	878,625	-
Cargos bancarios	77,731	-
Honorarios profesionales	28,307	-
Legales	1,910	-
Gastos de oficina	1,676	-
Tasa Única	900	-
Otros gastos	244	-
Impuestos varios	25	-
	989,418	-

14. Impuesto sobre la renta

De acuerdo como establece el artículo No.699 del Código Fiscal, modificado por el artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas, deberá calcularse de acuerdo a las siguientes tarifas:

Períodos fiscales	Tarifa
2011 y años siguientes	25%

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales, pagaran el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

a) La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o

b) La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2011, el impuesto sobre la renta aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000	0.50%
De B/.35,000 hasta B/.80,000	1.50%
Más de B/.80,001 en adelante	2.50%

La Compañía, se acogerán cuando corresponda al pago del impuesto sobre la renta bajo este sistema ya que el giro ordinario de sus operaciones es la venta de viviendas.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

15. Valor razonable de los Instrumentos Financieros

La Compañía estableció un proceso para la determinación del valor razonable. La determinación del valor razonable considera los precios de cotización del mercado; sin embargo, en muchas instancias, no cotizan precios de mercado para varios instrumentos de la Compañía. En casos donde la cotización de mercado no está disponible, los valores razonables son basados en estimados usando el valor presente u otras técnicas de valuación. Estas técnicas son afectadas significativamente por los supuestos usados, incluyendo la tasa de descuento y los flujos de caja futuros.

Instrumentos Financieros con Valor en Libros Aproximado al Valor Razonable

El valor en libros de ciertos activos financieros, incluyendo efectivo, y ciertos pasivos financieros incluyendo cuentas por pagar, por su naturaleza de corto vencimiento, es considerado igual a su valor razonable.

Los instrumentos financieros reconocidos a valor razonable en el estado de situación financiera se clasifican según las siguientes jerarquías:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

Nivel 2: Técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable es directa o indirectamente observable.

Nivel 3: Técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable no es observable.

Instrumentos no medidos a valor razonable.

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general:

- Para el efectivo y equivalentes de efectivo e intereses acumulados por cobrar y pagar, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo, bajo estos criterios, esta categoría se presentaría dentro del Nivel 2.

- Para los bonos e intereses por pagar el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que los flujos de efectivo esperados son obligaciones adquiridas según prospecto y son similares al mercado. Bajo estos criterios, esta categoría se presentaría dentro del Nivel 3.

El valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable se presenta a continuación:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Efectivo	2,246,757	2,246,757	275,987	275,987
Pasivos				
Bonos por pagar	16,000,000	16,000,000	-	-
Préstamos por pagar	-	-	12,615,070	12,615,070

16. Administración de riesgos 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 expuesto 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 consolidados.

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

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía 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 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 riesgo 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 implementación 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 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 expuesto 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 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.

Un análisis de la Exposición del riesgo de Liquidez de la Compañía a la fecha de los estados financieros consolidados se muestra a continuación:

2017

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos			
Efectivo	2,246,757	2,246,757	-
Anticipos y gastos pagados adelantado	-	-	-
Total de activos	2,246,757	2,246,757	-
Pasivos			
Préstamos por pagar	-	-	-
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	16,000,000
Total de pasivos	16,000,000	-	16,000,000

2016

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos			
Efectivo	275,987	275,987	-
Anticipos y gastos pagados adelantado	860,800	860,800	-
Total de activos	1,136,787	1,136,787	-
Pasivos			
Préstamos por pagar	12,615,070	12,615,070	-
Bonos corporativos por pagar	-	-	-
Total de pasivos	12,615,070	12,615,070	-

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 mantienen 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 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 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.

17. Ajustes de períodos anteriores

Al 31 de diciembre de 2015, se utilizó como base para el cálculo del impuesto sobre la renta diferido, los gastos de organización por B/.1,293, lo cual no aplica debido a que las compañías se acogerán cuando corresponda, al pago de Impuesto sobre la renta sobre el valor de la enajenación o valor catastral del giro ordinario de sus operaciones por la venta de viviendas.

La NIC 8 define que no es necesario aplicar políticas contables contenidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuando el efecto de su aplicación sea inmaterial (carezca de importancia relativa).

18. Asunto importante

A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados no se había constituido el fideicomiso de garantía, a partir de la fecha de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (No. De Resolución SMV 662-17 del 5 de diciembre de 2017), la Compañía tiene un plazo no mayor a 120 días calendario cuyo término vence el 5 de abril de 2018. (Ver Nota No.10).

INFORMACIÓN ADICIONAL

Nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fue realizada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos tomados como un todo. La información de las siguientes páginas se presenta para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. La información en tales detalles ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, tal información se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes relacionados con los estados financieros consolidados básicos tomados como un todo.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado de Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Activos corrientes:					
Efectivo	2,246,757	-	-	2,246,757	-
Total activos corrientes	2,246,757	-	-	2,246,757	-
Activos no corrientes:					
Terreno e intereses capitalizados sobre terrenos	14,511,113	-	-	-	14,511,113
Costos de proyecto en proceso	412,890	-	-	412,890	-
Inversión en acciones	-	-	14,511,113	14,511,113	-
Total de activos no corrientes	14,924,003	-	14,511,113	14,924,003	14,511,113
Total de activos	**17,170,760**	-	**14,511,113**	**17,170,760**	**14,511,113**
Pasivos corrientes:					
Gastos acumulados por pagar	6,093	-	-	6,093	-
Total pasivos corrientes	6,093	-	-	6,093	-
Pasivos no corrientes:					
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	-	16,000,000	-
Cuentas por pagar - accionistas	2,059,257	-	-	2,059,257	-
Total pasivos no corrientes	18,059,257	-	-	18,059,257	-
Total de pasivos	18,065,350	-	-	18,065,350	-
Patrimonio:					
Acciones de capital	100,000	14,511,113	-	100,000	14,511,113
Déficit acumulado	(994,590)	-	-	(994,590)	
Total de patrimonio	(894,590)	14,511,113	-	(894,590)	14,511,113
Total de pasivos y patrimonio	**17,170,760**	**14,511,113**	-	**17,170,760**	**14,511,113**

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Resultado
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Gastos:					
Generales y administrativos	(989,418)	-	-	(989,418)	-
Pérdida	**(989,418)**	-	-	**(989,418)**	-

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Consolidado	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	(14,511,113)	-	100,000	14,511,113
Pérdidas acumuladas:					
Saldo al inicio de año	(3,879)	-	-	(3,879)	-
Ajustes de períodos anteriores	(1,293)	-	-	(1,293)	-
Pérdida - 2017	(989,418)	-	-	(989,418)	-
Saldo al final del año	(994,590)	-	-	(994,590)	-
Total de patrimonio	**(894,590)**	**(14,511,113)**	-	**(894,590)**	**14,511,113**

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guias y principios dictados mediante Acuerdo No.12 de 11de noviembre de 2003, para la adopcion de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas,responda a las siguientes preguntas en la presentacion que se incluye a continuacion, sin perjuicio de Las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regimenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido minimo

1. Indique si se han adoptado a lo interno de la organizacion reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentacion especifica.

- No

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
a. Supervision de las actividades de la organizacion por la Junta Directiva.

- Si la Junta Directiva supervisa los informes de auditoria, los controles internos y cumplimiento con las directrices que con los aspectos financieros.

b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designacion de Directores frente al control accionario.

- Si

c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designacion de Directores frente a la administracion.

- Si

c. La formulacion de reglas que eviten dentro de la organizacion el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.

- No

d. Constitucion de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administracion de Riesgos, de Auditoria.

- No

e. La celebracion de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.

- Si

f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener informacion.

- Si

3.Indique si se ha adoptado un Codigo de Etica. En caso afirmativo, señale su metodo de divulgacion a quienes va dirigido.

- No

Junta Directiva

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parametros a la Junta Directiva en relacion con los siguientes aspectos:

a. Politicas de informacion y comunicacion de la empresa para con sus accionistas y terceros.

- No

b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, asi como la toma de decisiones.

- No

c. Politicas y procedimientos para la seleccion, nombramiento, retribucion y destitucion de los principales ejecutivos de la empresa.

- No

d. Sistemas de evaluacion de desempeño de los ejecutivos clave.

- No

e. Control razonable del riesgo.

- No

f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posicion financieras de la empresa.

- Si

g. Proteccion de los activos, prevencion y deteccion de fraudes y otras irregularidades.

- Si

h. Adecuada representacion de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.

(Este informacibn debe suministrarse en todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia para el publico inversionista a juicio del emisor).

- No Aplica

i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervision periodica.

- Si

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecucion de intereses personales.

- No

Composicion dela Junta Directiva

6. a. Numero de Directores de la Sociedad

- Cinco (5)

b. Numero de Directores Independientes de Is Administracion

- No aplica

c. Numero de Directores Independientes de los Accionistas

- No Aplica

Accionistas

7. Preven las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
a. Acceso a informacion referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.
(Esta informacion debe suministrarse en todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia para el publico inversionista a juicio del emisor).

- Si

b. Acceso a informacion referente a criterios de selecion de auditores externos.
(Esta informacion debe suministrarse en todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia para el publico inversionista a juicio del emisor).

- Si

c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.
(Esta informacion debe suministrarse en todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia para el publico inversionista a juicio del emisor).

- Si

d. Acceso a informacion referente a remuneracion de los miembros de la Junta Directiva.
(Esta informacion debe suministrarse en todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia para el publico inversionista a juicio del emisor).

- No

e. Acceso a informacion referente a remuneracion de los Ejecutivos Clave.
(Esta informacion debe suministrarse en todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia para el publico inversionista a juicio del emisor).

- No

f.Conocimiento de los esquemas de remuneracion accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.
(Esta informacion debe suministrarse an todo caso de ofertas publicas de acciones. Para ofertas publicas de otros valores, se suministrara solo cuando sea de importancia pars el piiblico inversionista a juicio del emisor).

- No

Comités

8. Preven las reglas de gobierno corporativo la conformacion de comites de apoyo o tales como:
a. Comite de Auditoria ; o su denominacion equivalente

- Si

b. Comite de Cumplimiento y Administracion de Riesgos; o su denominacion equivalente

- Si

c. Comite de Evaluacion y Postulacion de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominacion equivalente

- Si

d. Otros:

9.En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comites para el periodo cubierto por este reporte?

a. Comite de Auditoria

- No

b. Comite de Cumplimiento y Administracion de Riesgos.

- No

c. Comite de Evaluacion y Postulacion de directores independientes y ejecutivos clave.

- No

Conformacion de los Comites

10. Indique como estan conformados los Comites de:
a. Auditoria (numero de miembros y cargo de quienes to conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).

- No Aplica

b. Cumplimiento y Administration de Riesgos

- No Aplica

c. Evaluacion y Postulacion de directores independientes y ejecutivos clave.

- No Aplica

V PARTE
DIVULGACION

De conformidad con los Articulos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-2000 de 11 de octubre del 2000, el emisor debera divulgar el Informe de Actualizacion Anual entre los inversionistas y al publico en general, dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que alli se indican.

1.Identifique el medio de divulgacion por el cual ha divulgado o divulgara el Informe de Actualizacion Anual y el nombre del medio:

- El envio, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, asi como cualquier interesado que lo solicitare.

2. Fecha de divulgacion.

- Será divulgado antes de finalizar el mes de marzo 2018.

_____

Jorge A. Alvarez Fonseca
Presidente

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL 3990 7219
15 03 18
REPUBLICA de PANAMA * TIMBRE NACIONAL *
$008.00
P.B. 1034

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------DECLARACION NOTARIAL JURADA----------

En la Ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los doce (12) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018), ante mí, Licenciado NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal numero dos-ciento seis- mil setecientos noventa (2-106-1790). ----------

Compareció personalmente, Jorge Álvarez Fonseca, varón, Español, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal E- ocho-ciento dieciocho mil trescientos setenta y siete (E-8-118377); Ivonne de Snaider, mujer, Estadounidense, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cedula de identidad personal número PE-cinco – quinientos setenta y nueve (PE-5-579) y Norberto Ricardo Delgado Duran, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y cuatro seiscientos trece (8-234-613), en su condición de Presidente; Tesorero; y Secretario, respectivamente, de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA, sociedad anónima y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, (como consta inscrita a Folio dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil setenta y siete (2544077) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en Punta Pacífica, Torre Las América, Piso 10, oficina 1001, ciudad de Panamá, personas a quienes conozco, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acuerdo número ocho - dos mil (8-2000) e veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, actualmente denominada Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, modificado por el Acuerdo número diez - dos mil uno (10-2001) del diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo siete - dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo tres - dos mil cinco (3-2005) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo seis - dos mil once (6-2011), del doce (12) de agosto de dos mil once (2011), por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento to siguiente: ----------

(a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Auditados correspondientes a PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA, para el año fiscal que terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). ----------

(b) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información de hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos y modificaciones, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean

601278

tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron hechas. ----------

(c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA, para el periodo del primero (1) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). ----------

(d) Que los firmantes: ----------

(d.1.) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA. ----------

(d.2.) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA sea de su conocimiento, particularmente durante el periodo en que los informes han sido preparados. ----------

(d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados.

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

(e) Que los firmantes han revelado a los auditores de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA., lo siguiente: ----------

(e,1.) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los Controles internos. ----------

(e.2.) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros Empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARIA. ----------

(f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios Significativos en los controles internos de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A., y SUBSIDIARA, o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencia o debilidades de importancia en la empresa. --

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia de Mercado de Valores de la

JA

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL 3950 7220

REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *
$008.00
15 03 18 P.B. 1084

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

República de Panamá. ----------

==========

El Notario advierte que una copia de este instrumento debe registrarse y leído como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales BLAS BELUCHE, con cedula de identidad personal número ocho- setecientos veintitrés- ochocientos ochenta y nueve (8-723-889) y JUAN SOLIS, con cedula de identidad personal número ocho- cuatrocientos treinta y ocho- ciento cuarenta y tres (8-438-143), mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, el Notario que doy fe.----------

==========

LOS DECLARANTES:

JORGE ALVAREZ FONSECA
Presidente

IVONNE DE SNAIDER
Tesorera

NORBERTO RICARDO DELGADO D.
Secretario

JUAN ANTONIO SOLIS B.

BLAS DARIO BELUCHE GONZÁLEZ

NATIVIDAD QUIROS AGUILAR
Notario público cuarto del circuito notarial de Panamá

601277