República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. **Aplicabilidad**:
Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. **Responsabilidad por la información**:
Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los Informes de Actualización:

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa) , bajo el botón de "Formularios" y en la sección SERI/Formularios SERI/ Emisores/Guías SERI-Instructivo.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre terminado al: 31/12/2019
Nombre del Emisor: Promotora Santa Cecilia, S. A.
Valores que ha registrado: Bonos Corporativos Rotativos por B/.16,000,000.00 (dieciséis millones de dólares) según resolución SMV 662-17 de 5 de diciembre de 2017.
Números de Teléfono y Fax del Emisor: 216-8005 /264-0890
Domicilio /Dirección física del Emisor: Punta Pacífica, Torres De Las Américas, Piso 10, Oficina 1001
Nombre de la persona de contacto del Emisor: Jorge Alvarez /Betzaida Aguilar
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

jorgea@grupoti.com
baguilar@casaspacificas.com

I Parte:

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

En balboas	2019 diciembre	2019 septiembre	2019 junio	2019 marzo
Activo Corriente	11,699	10,205	16,964	129,527
Pasivo Corriente	17,226	13,550	13,397	347,855
Capital de Trabajo	(5,527)	(3,345)	3,567	(218,328)
Razon Corriente	0.68	0.75	1.27	0.37

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 refleja una disminución en sus activos corrientes del 15% en comparación al trimestre anterior, que corresponden a los desembolsos incurridos en pago de facturas por la ejecución del proyecto que estaban pendiente de pago a 30 días crédito del trimestre anterior. Las cuentas por pagar reflejan un aumento significativo en comparación al trimestre anterior, debido a que se mantienen facturas de proveedor con 30 días de crédito y honorarios de abogados por confección de actas de Fideicomiso 64.

A

B. RECURSOS DE CAPITAL:

En balboas	2019 diciembre	2019 septiembre	2019 junio	2019 marzo
Deuda por pagar	16,000,000	16,340,000	16,000,000	16,340,000
Patrimonio	18,070,611	17,663,705	17,277,155	16,942,067
Endeudamiento Patrimonial	0.89	0.93	0.93	0.96

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 está en un 2.28% en comparación al trimestre anterior como consecuencia de los aportes de accionista por pago de intereses semestrales por emisión de bonos y proveedores. La cuenta de patrimonio refleja un saldo en negativo porque a la fecha la empresa no ha iniciado operaciones, por lo tanto, los socios mantienen sus aportes como accionistas.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Para el periodo correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros, Promotora Santa Cecilia, S.A. presenta un balance con patrimonio en negativo y un estado de resultado en el cual no se refleja ningún rubro de ingreso por efectos de que aún no se ha iniciado operaciones. Los gastos presentados en este IV trimestre fueron pagados con fondos de la cuenta corriente de Promotora Santa Cecilia, S.A. con los aportes realizados por los accionistas.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, adquiriendo propiedades para futuros desarrollos inmobiliarios e interés social, bajo el respaldo de los accionistas del emisor. A la fecha Promotora Santa Cecilia, S.A. no ha iniciado operaciones se espera iniciar operaciones para inicios de 2020, a la fecha no se ha incurrido en incumplimiento de pago de sus compromisos con los tenedores de bonos. Los socios mantienen sus aportes como accionistas para cumplir con todos los compromisos pactados hasta que la empresa inicie operaciones.

A

II Parte:

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al IV Trimestre para el cual está reportando.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(No Auditados)

Para el periodo que termina el 31 de diciembre de 2019

"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

Estados Financieros al 31 de diciembre 2019 (No Auditados)

Contenido

	Páginas
Informe del contador público autorizado	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de resultados	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 21
Información adicional	22 - 24

Estados Financieros Combinados – No Auditados

Panamá, 31 de enero de 2019.

A la Junta Directiva
Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá.

Estimados señores:

Les presento los Estados Financieros Consolidados interinos – No Auditados, de **Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria**, los cuales comprenden el estado de situación consolidado interino, el estado de resultado consolidado interino, estado de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

Atentamente

Simon Ruiz
Gerente de Finanzas y de Administración
Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria
C.P.A. 3585

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019 diciembre	2018 diciembre
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	11,699	246,712
Gastos Pagados por Anticipados		-	-
Total activos corrientes		11,699	246,712
Activos no corrientes:			
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos	5	14,511,113	14,511,113
Intereses capitalizados sobre terrenos		-	-
Costos de proyecto en proceso	6	3,547,799	1,862,021
Total activos no corrientes		18,058,912	16,373,134
Total activos		**18,070,611**	**16,619,846**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar		-	-
Cuentas por pagar proveedores		17,226	6,237
Total de pasivos corrientes		17,226	6,237
Pasivos no corrientes:			
Bonos corporativos por pagar	7	16,000,000	16,000,000
Intereses por pagar - Bonos	7	-	-
Cuentas por pagar - accionistas	8	3,042,446	1,559,257
Total pasivos no corrientes		19,042,446	17,559,257
Total pasivos		19,059,672	17,565,494
Patrimonio:			
Acciones de capital	9	100,000	100,000
Déficit acumulado		(1,089,061)	(1,045,648)
Total de patrimonio		(989,061)	(945,648)
Total de pasivos y patrimonio		**18,070,611**	**16,619,846**

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Resultado (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2019
(Cifras en balboas)

		IV Trimestre		Acumulado	
	Notas	2019	2018	2019	2018
		diciembre	diciembre	diciembre	diciembre
Ingresos					
Intereses sobre Depto. a plazo fijo	10	-	9,195	-	16,084
Total de Otros Ingresos		-	9,195	-	16,084
Gastos:					
Gastos generales y administrativos	11	(7,631)	(21,170)	(43,413)	(67,142)
Pérdida Neta		**(7,631)**	**(11,975)**	**(43,413)**	**(51,059)**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Nota	Acciones de capital	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018		100,000	(1,045,648)	(945,648)
Pérdida al 31 de diciembre 2019		-	(43,413)	(43,413)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**100,000**	**(1,089,061)**	**(989,061)**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Notas	2019 diciembre	2018 diciembre
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida		(43,413)	(51,058)
Ajuste por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado		-	
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos		-	
Costos de proyecto en proceso	6	(1,685,778)	(1,449,131)
Cuentas por pagar proveedores		10,989	144
Flujos de efectivo por las actividades de operación		(1,718,202)	(1,500,045)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Bonos corporativos por pagar		-	
Intereses de Bonos por pagar	7	-	-
Efectivo recibido de los accionistas		1,483,189	(500,000)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		1,483,189	(500,000)
Efectivo neto		(235,012)	(2,000,045)
Efectivo al inicio del año		246,712	2,246,757
Efectivo al final del año		**11,699**	**246,712**

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 N°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 durante el periodo 2020.

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.

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 consolidados 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 subsidiarias 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	2019	2018
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 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 2019, 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 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.

A

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 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.

3.8. Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

Políticas contables utilizadas a partir del 1 de enero de 2018

La compañía ha aplicado las Normas NIIF 15 y NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018, pero no tiene efecto significativo sobre estos estados financieros consolidados.

- NIIF 9, en su versión final, Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009,2010, y 2014) y completa el proyecto de sustitución de la NIC 39: Entre los efectos más importantes de esta Norma están:

  - Clasificación y medición de los activos financieros. Todos los activos financieros reconocidos que están al alcance de la NIC 39 Instrumento Financieros – Reconocimiento y Medición serán medidos a su costo amortizado o valor razonable. Las inversiones de deudas que se mantienen dentro de un modelo de negocio, y que su objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos contractuales que son exclusivamente para pago de capital e intereses sobre el capital pendientes son generalmente medidos al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deudas e inversiones de capital son medidas a valor razonable al final de los periodos contables posteriores.

  - Establece que el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, sea presentado en otros resultados integrales, a menos que le reconocimiento de los efectos de los cambios en el riego de crédito del pasivo en otros resultados integrales puedan crear o ampliar un desajuste contable en ganancias o pérdidas. Con esto se elimina la volatilidad en los resultados causados por los cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable.

  - Establece nuevo modelo de deterioro de perdida esperada que requerirá un mayor reconocimiento de las perdidas crediticias esperadas.

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con clientes

Esta norma establece un modelo único para la contabilización de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industria. Establece el marco para determinar cómo, cuándo y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 11 Contratos de Construcción 13, NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

Las Normas NIIF 9 y NIIF 15 no tuvieron impacto significativo sobre las políticas contables de la compañía.

4. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentaban así:

	2019 diciembre	2018 Diciembre
Caja	2,000	2,000
Banco	9,699	244,712
	11,699	**246,712**

5. 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:

	2019 diciembre	2018 Diciembre
Saldo al inicio del año	14,511,113	14,511,113
Capitalización de intereses	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**14,511,113**	**14,511,113**

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

Finca	Rollo	Asiento	Descuento	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

Estas fincas se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No. 7)

6. 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:

	2019 diciembre	**2018 Diciembre**
Estudio de impacto ambiental	121,494	113,307
Intereses de financiamiento	2,803,354	1,443,354
Levantamiento topográfico	72,079	71,629
Planificación global del proyecto	308,969	87,580
Alquiler de equipos	51,763	-
Avalúos	35,061	28,641
Impuestos de inmuebles	30,525	30,117
Estudios de reordenamiento	36,604	29,426
Otros	69,614	39,631
Cambios de servidumbre publica	15,000	15,000
Fotos Satelitales	3,336	3,336
	3,547,799	**1,862,021**

7. Bonos Corporativos por pagar

a) Monto y autorización

La Superintendencia del Mercado de Valores, 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 serán 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 serán emitidos en distintas series. El plazo de vencimiento de los bonos de cada serie será sesenta (60) meses contados a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

d) Intereses

Los Bonos devengaran una tasa de interés equivalente a Libor seis (6) meses, más un diferencial de cinco punto cincuenta por ciento (5.50%). En ningún caso la tasa de interés será inferior a ocho punto 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 de cada serie 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.

8. Cuentas por pagar – Accionistas

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

	2019 diciembre	2018 Diciembre
Desarrollo Altos del Este, S.A.	1,380,210	976,682
Tanara Properties, S.A.	1,662,236	582,575
	3,042,446	1,559,257

9. Acciones de capital

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

	2019 diciembre	2018 diciembre
Autorizadas 12,000 acciones comunes, nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación 12,000 acciones.	100,000	100,000

10. Intereses sobre depósitos a plazo fijo

Intereses ganados según depósitos a plazo fijo No. 010011075433/010011075461 con fecha de inicio de enero 2018 y vencimiento entre junio y diciembre de 2018 a una tasa de interés entre el 2.125% y el 3.750% pagaderos al vencimiento.

11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2019 diciembre	2018 Diciembre
Gastos de emisión de bonos corporativos	15038	59,450
Cargos bancarios	160	105
Honorarios Profesionales	27,058	5,984
Gastos de Oficina	98	-
Tasa Única	600	600
Otros gastos	460	240
Transporte y Viaticos	-	763
	43,413	**67,142**

12. 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%

Las compañías, 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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2019, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

13. 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.

Lo 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:

	2019 diciembre		2018 diciembre	
	Valor en libros	**Valor Razonable**	**Valor en Libros**	**Valor Razonable**
Activos				
Efectivo	11,699	11,699	246,712	246,712
Pasivos				
Bonos por pagar	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000

14. 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 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 a 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 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 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.

A

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:

2019

	Importe	Hasta un año	Mas de un Año
Activos			
Efectivo	11,699	11,699	-
Total, de activos	11,699	11,699	-
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	16,000,000
Total, de pasivos	16,000,000	-	16,000,000

2018

	Importe	Hasta un año	Mas de un Año
Activos			
Efectivo	246,712	246,712	-
Anticipos y gastos pagados por adelan	-	-	-
Total, de activos	**246,712**	**246,712**	**-**
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	16,000,000
Total, de pasivos	**16,000,000**	**-**	**16,000,000**

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.

15. Asunto Importante

El 28 de marzo de 2018 se protocolizo el contrato de Fideicomiso de Garantía Irrevocable según escritura pública N.6655 entre **Multi Trust Inc. Y Praderas de Tanara**, bajo el amparo de las disposiciones de la ley número uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), conforme la misma fue modificada por la ley 31 de 30 de diciembre de 1991, el decreto ley 5 de 2 de julio de 1997, la ley 6 de 2 de febrero de 2005 y la ley 21 de 10 de mayo de 2017.

INFORMACION ADICIONAL

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado de Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

		Eliminaciones			
Activos	Consolidado	DR	CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Activos corrientes:					
Efectivo	11,699	-	-	11,699	-
Deposito a Plazo fijo	-	-	-	-	-
Total activos corrientes	11,699	-	-	11,699	-
Activos no corrientes:					
Terreno e intereses capitalizados sobre terrenos	14,511,113	-	-	-	14,511,113
Intereses capitzalizados sobre terrenos	-	-			
Costos de proyecto en proceso	3,547,799	-	-	3,547,799	-
Inversión en acciones	-	-	14,511,113	14,511,113	-
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	18,058,912	-	14,511,113	18,058,912	14,511,113
Total de activos	**18,070,611**	**-**	**14,511,113**	**18,070,611**	**14,511,113**
Pasivos corrientes:					
Préstamos bancarios por pagar, porción corriente	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar proveedores	17,226	-	-	17,226	-
Total pasivos corrientes	17,226	-	-	17,226	-
Pasivos no corrientes:					
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	-	16,000,000	-
Intereses de Bonos por pagar	-	-	-	0	-
Cuentas por pagar - accionistas	3,042,446	-	-	3,042,446	-
Total pasivos no corrientes	19,042,446	-	-	19,042,446	-
Total de pasivos	19,059,672	-	-	19,059,672	-
Patrimonio:					
Acciones de capital	100,000	14,511,113	-	100,000	14,511,113
Déficit acumulado	(1,089,061)	-	-	(1,089,061)	-
Total de patrimonio	(989,061)	14,511,113	-	(989,061)	14,511,113
Total de pasivos y patrimonio	**18,070,611**	**14,511,113**	**-**	**18,070,611**	**14,511,113**

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Resultado (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019
(Cifras en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Ingresos					
Intereses sobre Dep.a plazo fijo	-			-	
Total de Otros Ingresos	-			-	
Gastos:					
Gastos generales y administrativos					
Gastos de Emision de bonos corporativos	15,038			15,038	
Cargos bancarios	160			160	
Honorarios Profesionales	27,058			27,058	
Gastos de oficina	98			98	
Tasa Unica	600			600	
Otros Gastos	460			460	
Total de Gastos generales y administrativos	43,413			43,413	
Pérdida Neta	(43,413)	-	-	(43,413)	-

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019
(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	(1,045,648)			(1,045,648)	
Ajustes de periodos anteriores				-	
Pérdida Neta diciembre 2019	(43,413)	-	-	(43,413)	-
Saldo al final del 31 de diciembre de 2019	(1,089,061)	-	-	(1,089,061)	-
Total de patrimonio	**(989,061)**	**(14,511,113)**	**-**	**(989,061)**	**14,511,113**

III Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

V Parte:

Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio**:

   1.1 Él envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

2. **Fecha de divulgación**:

   2.1 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 28 de febrero de 2020.

Firma (s)

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

Jorge A. Fonseca A.
Representante Legal
Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria.

multitrust
Subsidiaria de Multibank, Inc.

CERTIFICACIÓN
PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
BONOS CORPORATIVOS
$16,000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por Praderas de Tanara, S.A., en calidad de Fideicomitente (en adelante "la Fideicomitente"), para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por Promotora Santa Cecilia, S.A. (en adelante la "Emisora"), derivadas de los bonos rotativos Serie A, correspondiente a una Oferta Pública de Bonos Corporativos de hasta la suma de Dieciséis Millones de Dólares (USD $16,000,000.00), cuyo registro ha sido autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución No. SMV – 662-17 de 5 de diciembre de 2017; por este medio certificamos lo siguiente:

1. El saldo a capital de los Bonos Corporativos Rotativos Serie A, emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía es de Dieciséis Millones de Dólares (USD $16,000,000.00).

2. Los bienes del Fideicomiso de garantía está compuesto de:
   Nueve (9) Fincas, Fincas No. 183298, 176739, 176740, 199188, 214682, 220391, 58179, 302109 y 302110, de Propiedad de "la Fideicomitente" a favor del Fideicomiso, mediante Escritura Pública No. 6,655 de 14 de marzo de 2018, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, e inscrita en el Registro Público bajo la Entrada No. 118894 del año 2018, Asiento Electrónico No. 1 del Folio (Fideicomisos) No. 30126205.

   La sumatoria del valor de las fincas dadas en Fideicomiso cumple con la cobertura mínima del ciento treinta por ciento (130%) del saldo a capital insoluto de los Bonos garantizados, emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.

A

3. El total de patrimonio administrado que a la fecha está compuesto únicamente por Bienes Inmuebles cuyo valor es de Veintiocho Millones Ochocientos Mil Dólares (USD $28,800,000.00), conforme a método de valoración establecido en el fideicomiso de garantía.

4. La relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 180%.

5. La Concentración de los bienes fiduciarios se encuentra en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veinte (2020).

MULTI TRUST, INC., a título fiduciario.

José Antonio González Echevers
Gerente de Operaciones de Fideicomisos