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-A
Informe de Actualización Anual

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:

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", sección Dirección de Emisores http://www.supervalores.gob.pa/component/content/article/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores

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.

Año Terminado al: 31/12/2020
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:
jorge@grupoti.com
baguilar@casaspacificas.com

I Parte:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

El Domicio 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, Republica de Panamá, localizado en los siguientes teléfonos: (507) 216-8005 y (507) 264-0890, el correo electrónico del emisor es jorge@grupoti.com

El emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de servir como emisor de los bonos, también de desarrollar, construir y promover a futuro el macroproyecto urbanístico conocido como Hacienda Santa Cecilia.
El emisor tiene una subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., y no cuenta con sucursales.
El gasto de capital de la empresa mayoritariamente ha sido utilizado para la compra de activos, específicamente para la compra de acciones de una empresa que es dueña de los terrenos. Estos terrenos se ubican en Panamá, Distrito de Chepo. El emisor no cuenta con inversiones o activos fuera del país. Para la compra de los terrenos, se solicitó un préstamo a (Banco Local) Multibank. Este préstamo fue cancelado con la emisión de los bonos. Por lo tanto, la fuente de financiamiento es local.
La única entidad financiera y de crédito con que mantiene relación el emisor es Multibank, con quien mantiene una cuenta corriente.

B. Capital Accionario.

El capital social del emisor está compuesto por doce mil (12,000) acciones comunes sin valor nominal.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

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 de 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.
"la duración de la sociedad será perpetua, pero esta podrá ser disuelta en cualquier tiempo por resolución de la Asamblea General de Accionistas en reunión extraordinaria convocada al efecto, resolución que deberá ser adoptada por el voto de la mayoría de las acciones en circulación."

D. Descripción del Negocio

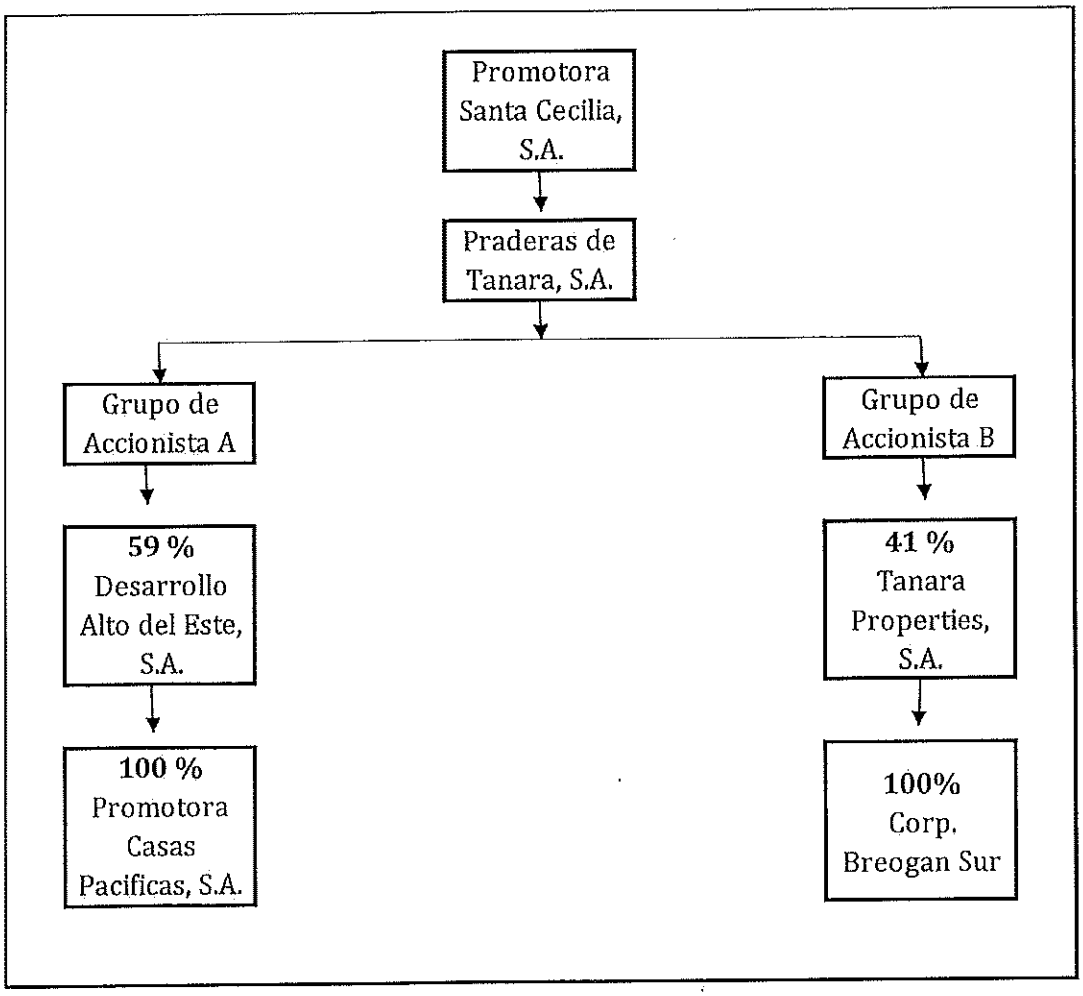
El emisor es una sociedad anónima, El objeto fundamental de la sociedad será la adquisición y venta de acciones y otros de valores que tengan como activos subyacentes (vía empresas subsidiarias o afiliadas), proyectos para desarrollo y venta de inmuebles y soluciones tanto habitacionales como comerciales, o cualquier actividad relacionada con esta.

E. Estructura organizativa

La totalidad de las acciones comunes emitidas por el emisor se encuentran a favor de dos sociedades, ambas organizadas de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. El emisor es dueño del 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S.A.

Desarrollo Alto del Este, S.A.
Tanara Properties, S.A.

El siguiente organigrama muestra la estructura del emisor al 31 de diciembre de 2020.



F. Propiedades, Plantas y Equipo

Actualmente el único activo del emisor el 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S.A., la cual es actualmente propietaria de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del fideicomiso de garantía. Sobre dichos bienes no pesan gravámenes. Dichos bienes inmuebles se encuentran ubicados en el distrito de Chepo y colinda con la carretera nacional. Las nueve (9) bienes inmuebles componen un globo de terreno con un área registral de 320.0 hectáreas y tienen un valor de demanda comercial según avaluó al 26 de diciembre de 2020 por la suma de B/.32,000,000.00 treinta y dos millones de balboas.
Ninguno de los mencionados bien inmuebles se encuentran arrendados.
No existen a la fecha temas ambientales que afecten significativamente la utilización de los activos del emisor.

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

A la fecha el emisor no posee políticas de investigación ni desarrollo de patentes, licencias etc. Y no ha incurrido en gastos de estas actividades.

H. Información sobre tendencias

El emisor es una sociedad organizada desde el 2014 y hasta el momento no ha realizado operaciones, razón por la cual no cuenta con información sobre tendencias

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. Liquidez

En balboas	2020 diciembre	2019 diciembre	2018 diciembre	2017 diciembre
Activo Corriente	1,030,197	11,699.00	246,712	2,246,757
Pasivo Corriente	83,522	17,226.00	6237	6,093
Capital de Trabajo	946,675	(5,527)	240,475	2,240,664
Razon Corriente	12	0.68	40	369

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 20 refleja un aumento en sus activos corrientes del 87% en comparación al periodo anterior, que corresponden a los aportes de accionistas para realizar pago de facturas por la ejecución del proyecto. Las cuentas por pagar reflejan un aumento significativo en comparación al periodo anterior, debido a que se mantienen facturas de proveedor con 30 días de crédito y honorarios de abogados por confección de actas de correspondientes a la venta.

B. Recursos de Capital

En balboas	2020 diciembre	2019 diciembre	2018 diciembre	2017 diciembre
Deuda por pagar	16,000,000	16,000,000	17,565,494	18,065,350
Patrimonio	17,784,009	18,136,754	(945,648)	(894,590)
Total, de Recurso de Capital	(1,784,009)	(2,136,754)	16,619,846	17,170,760
Endeudamiento Patrimonial	89.97%	0.88	(19)	(20)

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre 2020 está en un 89 % en comparación al periodo anterior como consecuencia de revaluación de los terrenos.

C. Resultados de las Operaciones

Para el periodo correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados de resultados, a razón de esta primera venta de un grupo de adquisidores que se encuentran en desarrollo y de inicio de operaciones formales de Promotora Santa Cecilia, S.A. la empresa presenta un estado de resultado en el cual se refleja solamente para el año 2020 un rubro de ingresos como consecuencia de su primera venta. Los gastos generales y administrativos que se reflejan en el estado financiero fueron pagados de la cuenta corriente que mantiene el emisor con los aportes realizados por los accionistas.

D. Análisis de perspectivas

Por tal motivo, la gerencia tiene plena confianza de que el año 2021 es un periodo de estabilización económica donde se tomaran todas las medidas necesarias para asegurar el éxito sustentable ay a largo plazo de la empresa y de igual forma la gerencia se siente optimista sobre el futuro desarrollo de la Compañía, debido a que, hemos observado que el mercado a desarrollar por nuestros clientes actuales y futuras (viviendas de interés social y preferencial); ha probado ser un mercado resiliente a la pandemia y la contracción económica del sector inmobiliario.

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

La junta directiva del emisor está compuesta por cinco (5) directores y tres (3) dignatarios: presidente, secretario y Tesorero.

Ingeniero Jorge Alvarez – director / presidente: desempeña el cargo como director /presidente del emisor, se ha desempeñado profesionalmente como (Promotor) empresario e inversionista en el área de construcción y bienes raíces u otros.
Licenciado Norberto Delgado – director / secretario: desempeña el cargo como director / secretario del emisor, reconocido empresario panameño, quien se ha desempeñado profesionalmente como inversionista, promotor y constructor.
Ivonne Snaider – director / Tesorero: desempeña el cargo como director / Tesorero del emisor, se ha desempeñado profesionalmente como empresaria e inversionista en el área bancaria.
Enrique Alvarez Gil – director: Ingeniero civil de profesión, actualmente es socio en las empresas de Tanara Properties:
Eduardo Tejada – director: Abogado de profesión, actualmente desempeña el cargo de abogado de las empresas de uno de los socios.
ASESORES:

Arias Alemán & Mora – Asesor Externo: con domicilio en la Ciudad de Panamá, ha sido designado como asesor legal externo por el emisor.

Achurra Navarro & Asociados – Auditoria Externa: con domicilio en la ciudad de Panamá, ha sido designado como auditores externos por el emisor.

B. Compensación

Desde la constitución del emisor hasta la fecha, los directores y dignatarios no han recibido compensación alguna ni en efectivo, ni en especies por parte del emisor, ni este le reconoce beneficio alguno, excepto el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del emisor hasta la fecha, los directores y dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

A la fecha, el emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo. Sin embargo, cabe destacar que el emisor ha adoptado como norma de gobierno corporativo lo siguiente:
Las directrices de la compañía son tomadas en reunión de junta directiva, siempre en consenso, y transmitidas al presidente para ser ejecutadas por la administración.

D. Empleados

Hasta el momento el emisor no mantiene empleados fijos en planilla ni asesores internos.

E. Propiedad Accionaria

A la fecha el emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos. Los Accionistas del emisor son las siguientes sociedades:

- Desarrollo Alto del Este, S.A.
- Tanara Properties, S.A.

Acciones Comunes	Cantidad de Acciones Comunes	% Del Total De Acciones Comunes Emitidas	Numero de Accionistas	% Que Representa de Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administracion	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%
Otros Accionistas	12000	100%	2	100%
Total de Acciones	12000	100%	2	100%

IV. Accionistas

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

Los accionistas del emisor son Tanara Properties S.A. y Desarrollo Alto del Este, S.A., y su participación se detallan así:

- Desarrollo Alto del Este, S.A. con el 59% de las acciones.
- Tanara Properties, S.A., con el 41% de las acciones.

El emisor es dueño del 100% de las acciones de Praderas de Tanara S.A.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

Identidad del Accionista o Propietario efectivo	Cantidad de Acciones o Participacion	% del Capital Social pagado de la Solicitante
Desarrollo Alto del Este, S.A.	59%	59%
Tanara Properties, S.A.	41%	41%
Total	100%	100%

A

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

A la fecha el emisor no ha realizados cambios importantes en el porcentaje accionario.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

Los accionistas del emisor no tienen derecho a votos diferentes. Dichos accionistas no tienen opciones sobre las acciones del emisor, salvo el derecho de opción preferente contenido en el articulo decimo primero de su pacto social. Los accionistas del emisor no tienen opciones sobre las acciones de su persona controladora.

E. Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

El emisor no es propiedad, ni directa ni indirectamente de persona natural ni jurídica.

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

A la fecha el emisor no cuenta con cambios de control accionario.

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

El negocio principal de Praderas de Tanara, S.A. es la adquisición de propiedades para futuros desarrollos inmobiliarios, cuyo promotor será el emisor, lo que implica la construcción y promoción de estos. De esta manera, el emisor participara en el sector de la construcción comercial y residencial, específicamente en el estrato de interés social

B. Interés de Expertos y Asesores

II Parte:
Resumen Financiero

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

A

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta 2020	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	1,161,469		16,084	-
Margen Operativo*	-	-	-	-
Gastos Generales y Administrativos*	165,534	43,413	67,142	989,418
Acciones emitidas y en circulación*	12,000	12,000	12,000	12,000
Utilidad o Pérdida por Acción*	85	91	87	83
Depreciación y Amortización*	-	-	-	-
Utilidad Operativa*	665,747	-	-	-
Gastos Financieros*	165,534	-	-	-
Utilidad o Pérdida del Periodo*	(1,020,798)	(1,089,061)	(1,045,648)	(994,590)

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta 2020	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	1,030,197	11,699	246,712	2,246,757
Activos Totales*	38,251,560	37,196,370	16,619,846	17,170,760
Pasivo Circulante*	83,522	17,226	6,237	6,093
Deuda a Largo Plazo*	18,954,697	19,042,390	17,559,257	18,059,257
Obligaciones en valores*	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
Deuda Total*	20,457,551	19,059,616	17,565,494	18,065,350
Pasivos Totales*	20,457,551	19,059,616	17,565,494	18,065,350
Acciones Preferidas*	-	-	-	-
Capital Pagado*	100,000	100,000	100,000	100,000
Utilidades Retenidas*	-	-	-	-
Patrimonio Total*	17,784,009	18,136,754	(945,648)	(894,590)
Precio por Acción*	-	-	-	-
Dividendo*	-	-	-	-

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta 2020	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	1.87	1.95	0.95	0.95
Total de Pasivos / Total de Activos	0.535	0.512	1.057	1.052
Dividendo / Acción Común	-	-	-	-
Pasivos Totales / Patrimonio	1.15	1	(19)	(20.2)
Deuda Total / Patrimonio	1.15	1	(19)	(20.2)
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	946,675	(5,527)	240,475	2,240,664
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	12.33	0.68	39.56	-
Utilidad Operativa / Gastos financieros	-	-	-	-
Utilidad Neta / Activos Totales	(0.03)	(0.03)	(0.06)	(0.058)
Utilidad Neta / Capital	(10.21)	(10.89)	(10.46)	(9.946)
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	(0.06)	(0.06)	1.1057	1.1118

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

"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 Consolidados al 31 de diciembre de 2020

Contenido

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estado Consolidado de Situación Financiera	6
Estado Consolidado de Resultados Integrales	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 2020, los estados consolidados de resultados integrales, 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).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Grupo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de 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

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantiene costos de terrenos y proyecto en proceso por (B/.37,221,363) tal como se describe en las Notas No.6 y 7, 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.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

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 de los bonos por pagar como lo indica la Nota No.8.	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. - Revisión de las garantías y condiciones incluidos en el contrato de los bonos por pagar de todas las obligaciones financieras.

Otros Asuntos

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

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

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 Administración y de los Encargados de la Gerencia del Grupo 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 del Grupo 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 al Grupo o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

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

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 del Grupo.

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

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros consolidados o, si dicha información a revelar es insuficiente para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de la auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructural y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros consolidados representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables del dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo.

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

Icaza, Navarro & Arriadlo.

31 de mayo de 2021
Panamá, República de Panamá

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2020	2019
Activos corrientes:			
Efectivo	4	350,197	11,699
Depósito a plazo fijo	5	680,000	-
Total de activos corrientes		1,030,197	11,699
Activos no corrientes:			
Terrenos e intereses capitalizados sobre terrenos	6	32,927,555	33,636,928
Costos de proyecto en proceso	7	4,293,808	3,547,743
Total de activos no corrientes		37,221,363	37,184,671
Total de activos		**38,251,560**	**37,196,370**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Gastos acumulados por pagar		57,777	-
Cuentas por pagar proveedores		17,480	17,226
Otros pasivos		8,265	-
Total de pasivos corrientes		83,522	17,226
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar		69,332	-
Bonos corporativos por pagar	8	16,000,000	16,000,000
Intereses acumulados por pagar	8	1,360,000	-
Cuentas por pagar accionistas	9	2,954,697	3,042,390
Total de pasivos no corrientes		20,384,029	19,042,390
Total de pasivos		20,467,551	19,059,616
Patrimonio:			
Acciones de capital	10	100,000	100,000
Superávit por revaluación	11	18,704,807	19,125,815
Déficit acumulado		(1,020,798)	(1,089,061)
Total de patrimonio		17,784,009	18,136,754
Total de pasivos y patrimonio		**38,251,560**	**37,196,370**

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos:			
Venta de terreno		1,155,536	-
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	12	5,933	-
Total de ingresos		1,161,469	
Costos:			
Costo de terreno	6	(288,365)	-
Costo de proyecto	7	(41,823)	-
Total de costos		(330,188)	-
Utilidad bruta		831,281	-
Gastos:			
Generales y administrativos	13	(165,534)	(43,413)
Utilidad (pérdida) antes de los intereses por financiamiento cargos bancarios, depreciación y amortización		665,747	(43,413)
Intereses por financiamiento (amortización)	7	(597,484)	-
Utilidad (pérdida) neta		**68,263**	**(43,413)**
Otros resultados integrales:			
Aumento de superávit por revaluación	6 y 11	-	19,125,815
Disminución de superávit por revaluación	6 y 11	(421,008)	-
Total de otros resultados integrales		**(421,008)**	**19,125,815**
Total de resultados integrales del año		**(352,745)**	**19,082,402**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Acciones de capital	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**100,000**	**(1,045,648)**	**-**	**(945,648)**
Aumento de superávit por revaluación	-	-	19,125,815	19,125,815
Pérdida neta - 2019	-	(43,413)	-	(43,413)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**100,000**	**(1,089,061)**	**19,125,815**	**18,136,754**
Disminución de superávit por revaluación	-	-	(421,008)	(421,008)
Utilidad neta - 2020	-	68,263	-	68,263
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**100,000**	**(1,020,798)**	**18,704,807**	**17,784,009**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		68,263	(43,413)
Ajuste por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos	6	288,365	-
Costos de proyecto en proceso	7	(746,065)	(1,685,722)
Gastos acumulados por pagar		57,777	-
Cuentas por pagar proveedores		254	10,989
Otros pasivos		8,265	-
Otras cuentas por pagar		69,332	-
Flujos de efectivo por las actividades de operación		(253,809)	(1,718,146)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Depósito a plazo fijo	5	(680,000)	-
Intereses acumulados por pagar	8	1,360,000	-
Cuentas por pagar accionistas	9	(87,693)	1,483,133
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		592,307	1,483,133
Aumento (disminución) de efectivo neto		338,498	(235,013)
Efectivo al inicio del año		11,699	246,712
Efectivo al final del año		**350,197**	**11,699**
Partidas que no representan desembolsos de efectivo:			
Aumento de superávit por revaluación	11	-	(19,125,815)
Disminución de superávit por revaluación	11	421,008	-
Flujos por partidas que no representaron desembolsos de efectivo		**421,008**	**(19,125,815)**

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 detallarán 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 la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. El cual consiste en el desarrollo de Macro-Parcelas servidas de uso residencial, comercial e institucional. Estas parcelas podrán ser desarrolladas por Promotora Santa Cecilia, S.A. Empresas relacionadas o terceros, bajo el estricto cumplimiento de un master plan y reglas urbanísticas que garantizan la calidad de todo el Proyecto Hacienda Santa Cecilia. El referido proyecto comprende la construcción de 12,000 viviendas de interés social, Centros comerciales, centros institucionales, áreas recreativas y toda la infraestructura necesaria para dar servicio a esta comunidad, ubicada en el Municipio de Pacora ciudad 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.

Las oficinas principales de Promotora Santa Cecilia, S.A. se encuentran en Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Torre Las Américas, Torre A, Piso 10, Cuidad de Panamá.

Aprobación de los estados financieros consolidados

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración del Grupo el 31 de mayo de 2021.

2. Base para la preparación de los estados financieros consolidados

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 del Grupo 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 detalla a continuación:

Nombre	País	2020	2019
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 contables más significativas

3.1. Clasificación corriente y no corriente

El Grupo 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 el Grupo 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 (12) meses después del cierre del período sobre el que se informa.

El Grupo clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando el Grupo 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 (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando el Grupo no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

El Grupo clasifica el resto de sus pasivos como pasivos no corrientes.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros consolidados del Grupo 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 2020, el Grupo no ha requerido de estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financlaci6n significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales - inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales - inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambio en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

3.4. Terrenos y proyecto en proceso

Los terrenos están contabilizados basado en revaluaciones siendo el valor razonable a la fecha de la revaluación menos cualquier deterioro acumulado.

Las revaluaciones se realizan regularmente con objeto de que el importe en libros no difiera significativamente del valor determinado utilizando el valor razonable al final del período en el que se informó.

3.5. Costos de financiamiento

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.

3.6. Construcciones en proceso

Los costos de proyecto en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso.

3.7. 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 el estado consolidado de resultados integrales durante el período del financiamiento.

3.8. Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Grupo 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 del Grupo se clasifican como instrumentos de patrimonio.

3.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se medirán utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

Los ingresos se reducen por los descuentos o rebajas y otras asignaciones similares estimadas para los clientes.

Esta política se establece para el reconocimiento de ingresos derivados de la actividad principal que realiza la promotora de manera que se deje la evidencia de los elementos de juicio utilizados tomando como base la aplicación de la NIIF 15; que regula los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. El Grupo reconoce el ingreso con la transferencia de riesgos y beneficios al comprador lo cual ocurre después de la firma de contrato de compra – venta y el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes establecidas en el contrato.

El Grupo se encuentra actualmente en planificación del proyecto, por lo que no se presentan ingresos durante el período.

3.10. 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. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentan así:

	2020	2019
Caja	2,000	2,000
Bancos	348,197	9,699
	350,197	11,699

5. Depósito a plazo fijo

El depósito a plazo fijo se detalla a continuación:

	2020	2019
Multibank, Inc.:		
Depósito a plazo fijo, devenga una tasa de interés de 3.5% con vencimiento en septiembre 2021. El mismo corresponde a la cuenta de reserva, la cual es equivalente al pago de un período semestral de los Bonos Corporativos.	680,000	-

6. Terrenos e intereses capitalizados sobre terrenos

Corresponde a los terrenos 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:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	33,636,928	14,511,113
Aumento por revaluación de terreno	-	19,125,815
Disminución de terreno	(288,365)	-
Disminución por revaluación de terreno	(421,008)	-
Saldos al final del año	32,927,555	33,636,928

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
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

Para el período 2020, se realizó la venta de la finca No.214682, estas fincas se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No.8).

7. 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:

	2020	2019
Intereses de financiamiento	3,565,870	2,803,354
Planificación global del proyecto	272,361	304,352
Estudio de impacto ambiental	121,815	121,494
Otros	78,369	69,869
Levantamiento topográfico	73,363	72,079
Alquiler de equipos	56,069	56,069
Avalúos	40,091	35,061
Estudio de reordenamiento	36,604	36,604
Impuestos de inmuebles	30,930	30,525
Cambios de servidumbre pública	15,000	15,000
Fotos satelitales	3,336	3,336
	4,293,808	3,547,743

A continuación, el movimiento del costo de proyecto en proceso:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	3,547,743	1,862,021
Adiciones	1,385,372	1,685,722
Amortización de intereses capitalizados	(597,484)	-
Disminución de costos de proyectos	(41,823)	-
Saldos al final del año	4,293,808	3,547,743

8. Bonos corporativos por pagar

a) Monto y autorización

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, 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 punto cinco por ciento (8.5%). Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos, 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, cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. Mediante Escritura Pública No.6,655 del 14 de marzo de 2020 se constituyó 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 está compuesto por: (i) nueve (9) fincas ubicadas en el corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todas propiedad de Praderas de Tanara, S.A. (ii) una cuenta de reserva la cual deberá mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente para el pago de un período semestral de intereses. En adición los Bonos están garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.

Mediante resolución No.389-20 del 7 de septiembre de 2020, de la Superintendencia del Mercado de Valores, se modificaron los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos Corporativos, en donde se difirieron los pagos a intereses de los semestres junio y diciembre 2020, de acuerdo a la resolución estos serán pagados en marzo y diciembre 2021.

Los intereses por pagar de la Serie A al 31 de diciembre de 2020 ascienden a B/.1,360,000.

9. Cuentas por pagar accionistas

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

	2020	2019
Desarrollo Altos del Este, S.A.	2,116,355	1,380,154
Tanara Properties, S.A.	838,342	1,662,236
	2,954,697	3,042,390

10. Acciones de capital

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

	2020	2019
Autorizadas 12,000 acciones comunes, nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación 12,000 acciones.	100,000	100,000

11. Superávit por revaluación

El Grupo realizó avalúo de los terrenos el cual fue realizado por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO) valuador independiente, realizado el 26 de diciembre de 2019. El valor en exceso entre el valor en libros y el valor de mercado de los terrenos ha sido incluido como superávit por revaluación en la sección de patrimonio.

El Grupo mantiene un superávit por revaluación del terreno, como se detalla a continuación:

	2020	
	Terreno	Total
Saldo inicial del año	19,125,815	19,125,815
Disminución de superávit por revaluación	(421,008)	(421,008)
Saldo al final del año	18,704,807	18,704,807

	2019	
	Terreno	Total
Saldo inicial del año	-	-
Aumento de superávit por revaluación	19,125,815	19,125,815
Saldo al final del año	19,125,815	19,125,815

Los terrenos revaluados se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No.8).

12. Intereses sobre depósitos a plazo fijo

Intereses ganados según depósitos a plazo 2020 B/.5,933 (2019 - B/.0.00).

13. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Comisión por venta 6%	69,332	-
Otros impuestos	57,777	-
Emisión de bonos corporativos	24,457	15,038
Honorarios profesionales	13,312	27,057
Tasa única	600	600
Otros	44	558
Cargos bancarios	12	160
	165,534	43,413

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, pagarán 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%

El Grupo, se acogerá 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 del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

El Grupo 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 del Grupo. 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:

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Efectivo	350,197	350,197	11,699	11,699
Depósito a plazo fijo	680,000	680,000	-	-
	1,030,197	1,030,197	11,699	11,699
Pasivos				
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
Intereses acumulados por pagar	1,360,000	1,360,000	-	-
	17,360,000	17,360,000	16,000,000	16,000,000

16. Administración de riesgos financieros

En virtud de sus operaciones, el Grupo está expuesto a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, el Grupo está expuesto a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos del Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo son los siguientes:

Efectivo

Algunos de los instrumentos financieros identificados por el Grupo 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 del Grupo, 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 del Grupo. 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 del Grupo. 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 del Grupo, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer el Grupo de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Grupo adquirió u originó el activo financiero respectivo.

El Grupo está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

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

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que el Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo.

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

	2020		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos			
Efectivo	350,197	350,197	-
Depósito a plazo fijo	680,000	680,000	-
Total de activos	1,030,197	1,030,197	-
Pasivos			
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	16,000,000
Intereses acumulados por pagar	1,360,000	-	1,360,000
Total de pasivos	17,360,000	-	17,360,000

	2019		
	Importe	Hasta un año	Más 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

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 del Grupo mantienen dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital

La política del Grupo es mantener una base de capital para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que el Grupo 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. Hecho de importancia

Efecto de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid 19.

Durante, el último ejercicio económico 2020, la Compañía logró realizar su primera venta efectiva e iniciar su modelo de negocios. Durante el 2020 se vendió la primera macro parcela a un promotor inmobiliario, que ya se encuentra desarrollando el primero proyecto habitacional del Máster Plan Hacienda Santa Cecilia. Esta venta es la primera de un grupo de adquisidores que se encuentran en desarrollo.

A razón de esta primera venta y del inicio de operaciones formales de Promotora Santa Cecilia, S.A. la Compañía tiene previsto para inicios del 2021 comenzar los trabajos de construcción de la macro-infraestructura que dará servicio a los clientes de Promotora Santa Cecilia, S.A.

Por tal motivo, la Gerencia tiene plena confianza de que el año 2021 es un período de estabilización económica donde se tomaran todas las medidas necesarias para asegurar el éxito sustentable y a largo plazo de la empresa y de igual forma la gerencia se siente optimista sobre el futuro desarrollo de la Compañía, debido a que, hemos observado que el mercado a desarrollar por nuestros clientes actuales y futuros (viviendas de interés social y preferencial); ha probado ser un mercado resiliente a la pandemia y la contracción económica del sector inmobiliario.

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 2020, 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

Consolidación de los Estados de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Ingresos:					
Venta de terreno	1,155,536	-	-	1,155,536	-
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	5,933	-	-	5,933	-
Total de ingresos	1,161,469			1,161,469	
Costos:					
Costo de terreno	(288,365)	-	-	-	(288,365)
Costo de proyecto	(41,823)	-	-	(41,823)	-
Total de costos	(330,188)	-	-	(41,823)	(288,365)
Utilidad bruta	831,281	-	-	1,119,646	(288,365)
Gastos:					
Generales y administrativos	(165,534)	-	-	(165,534)	-
Utilidad antes de los intereses por financiamiento cargos bancarios, depreciación y amortización	665,747	-	-	954,112	(288,365)
Interes por financiamiento (amortización)	(597,484)	-	-	(597,484)	-
Utilidad neta	**68,263**	-	-	**356,628**	**(288,365)**

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Consolidación de los Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(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
Superávit por revaluación:					
Aumento de superávit por revaluación	19,125,815	-	-	-	19,125,815
Disminución de superávit por revaluación	(421,008)	-	-	-	(421,008)
Saldo al final del año	18,704,807				18,704,807
Déficit acumulado					
Saldo al inicio de año	(1,089,061)	-	-	(1,089,061)	-
Utilidad neta - 2020	68,263	-	-	356,628	(288,365)
Saldo al final del año	(1,020,798)	-	-	(732,433)	(288,365)
Total de patrimonio	**17,784,009**	**(14,511,113)**	**-**	**(632,433)**	**32,927,555**

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

V Parte:

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

FIDEICOMISO PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.

(Administrado por Multi Trust, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FIDEICOMISO PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
(Administrado por Multi Trust, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos
Estado de Ingresos y Gastos
Estado de Cambios en los Activos
Notas a los Estados Financieros

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario
Multi Trust, Inc.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A., (en adelante el "Fideicomiso"), que es Administrado por Multi Trust, Inc., como Agente Fiduciario (en adelante, "el Fiduciario"), que comprenden el estado de activos al 31 de diciembre de 2020, los estados de ingresos y gastos, de cambios en los activos por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados en todos sus aspectos importantes, de conformidad con los requerimientos del Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, el Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A. y la Superintendencia de Mercado de Valores, y no debe ser distribuido o utilizado por otras partes distintas del Fiduciario, el Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A. y la Superintendencia de Mercado de Valores. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

© 2021 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad inglesa. Derechos reservados.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A., por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
17 de febrero de 2021

FIDEICOMISO PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
(Administrado por Multi Trust, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos

31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Activos			
Depósitos a plazo	3	680,000	0
Propiedades en garantía		28,154,259	28,800,000
Total de Activos		28,834,259	28,800,000

El estado de activos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
(Administrado por Multi Trust, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Ingresos y Gastos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	2020	2019
Gastos generales y administrativos:		
Servicios fiduciarios	16,050	18,725
Excedente de gastos sobre ingresos	(16,050)	(18,725)

El estado de ingresos y gastos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
(Administrado por Multi Trust, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Excedente de gastos sobre ingresos	Total de activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2018	23,719,863	(9,363)	23,710,500
Aportes recibidos	5,108,225	0	5,108,225
Excedente de gastos sobre ingresos	0	(18,725)	(18,725)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	28,828,088	(28,088)	28,800,000
Aportes recibidos	50,309	0	50,309
Excedente de gastos sobre ingresos	0	(16,050)	(16,050)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	28,878,397	(44,138)	28,834,259

El estado de cambios en los activos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

(1) Información General

El 14 de marzo de 2018, se firmó el Contrato de Fideicomiso de Garantía Irrevocable (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía Local") entre Promotora Santa Cecilia, S.A., como emisor y fideicomitente, Multi Trust, Inc. como Fiduciario Local. El Fideicomiso de Garantía Local será identificado por el Fiduciario como Fideicomiso No. 64.

Multi Trust, Inc. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 26 de julio de 2006 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Multibank, Inc., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Multi Trust, Inc.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No. 43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

Los Fideicomisos son administrados por orden de los fideicomitentes y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Multi Trust, Inc. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en los contratos de fideicomisos y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados.

(a) Propósito General del Fideicomiso

Mediante el presente Fideicomiso se crea un fideicomiso de Garantía irrevocable aportará diez (10) fincas (2019: nueve (9) fincas) ubicadas en el Corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá. (las "Garantías"). Que, en adición a la constitución del Fideicomiso de Garantía irrevocable, para garantizar el pago del capital y los intereses de los Bonos a los Tenedores registrados, las sociedades anónimas panameñas denominadas Desarrollo Alto del Este, S.A. y Tanara Properties, S.A., suscribirán una Fianza mancomunada, limitada al monto de participación que tengan en el emisor, a favor de los tenedores registrados. En adición a los bienes inmuebles mencionados anteriormente, el Fideicomitente y/o el Emisor, hará aportes de dinero al fideicomiso, los cuales serán depositados en una cuenta de reserva en Multibank, Inc. a nombre de Multi Trust, Inc. En calidad de fiduciario del presente contrato de fideicomiso (en adelante, la "Cuenta de Reserva"). Dicha cuenta de reserva mantendrá fondos equivalentes a, como mínimo, a un período semestral de intereses. Los fondos en la cuenta de reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósito a plazo fijo y/o en títulos valores líquidos que sean aceptables al Fideicomitente y el Fiduciario.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados atendiendo requisito de información financiera del el Fideicomiso Promotora Santa Cecilia, S.A. y bajo la base del costo histórico y costo amortizado.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Fiduciario para su emisión el 17 de febrero de 2021.

(b) Moneda Funcional y de Presentación

Estos estados financieros son presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros.

(a) Derecho sobre Bienes Inmuebles

Están representados por el derecho de los bienes en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los derechos sobre bienes se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

(b) Ingresos y Gastos por Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de ingresos y gastos para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos futuros de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras de crédito.

(4) Depósitos a Plazo

Al 31 de diciembre de 2020, se mantiene depósito a plazo fijo por B/.680,000 (2019: B/.0), con vencimiento en septiembre de 2021, y tasa de interés del 3.5% (2019: 0%). El mismo corresponde a la cuenta de reserva, la cual es equivalente al pago de un período semestral de intereses.

(5) Derechos sobre Bienes Inmuebles

El Fiduciario mantiene derecho sobre bienes inmuebles a su favor hasta por la suma de B/.28,154,259 (2019: B/.28,800,000), que garantizan la emisión de bonos de empresas privadas, transacciones con terceros y obligaciones contraídas.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fiduciario cuenta con un ratio de 180.21% (2019: 180%) del ratio de cobertura (bienes / total de la emisión) (exigido 130%).

(6) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financiero.

VI Parte:
Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

VIII Parte:
Declaración Jurada. Además, debe ser presentada de forma física en la Superintendencia.

A

Declaración Jurada

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 23 días del mes de junio del año 2021.

Los suscritos **JORGE ALVAREZ FONSECA** varón, Español, mayor de edad, vecino de esta ciudad con cédula de identidad personal **E-8-118377**, **IVONNE DE SNAIDER** mujer, Estadounidense, mayor de edad, vecina de esta ciudad con cédula de identidad personal **PE 5-579** y **NORBERTO RICARDO DELGADO DURÁN**, varón, panameño, mayor de edad, Casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal **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 consta inscrita como folio 2544077 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá todos con domicilio en Punta Pacífica, Torre de las Américas, Torre A, Piso 10, Oficina 1001, ciudad de Panama.

A fin de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acuerdo numero 8-2000 del 22 de mayo de 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 10-2001 del 17 de agosto de 2001, el Acuerdo 7-2002 del 14 de octubre de 2002, el acuerdo 3-2005 del 31 de marzo de 2005 y el acuerdo 6-2011 del 12 de agosto de 2011, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

A) Qué cada una 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 31 de diciembre de 2020.

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 1 de 1999 y su reglamento y modificaciones, o que deben dar y ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean 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 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.

D) Qué 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 informe han sido preparados.

d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de PROMOTORA SANTA CECILIA S.A, Y SUBSIDIARIAS, dentro de los 90 días previo 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 efectuada 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 involucra 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 los cambios Significativos en los controles internos de PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA o cualquier otro factores que pueden 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 de la empresa.

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la superintendencia del Mercado de valores de la República de Panamá.

JORGE ALVAREZ FONSECA
Presidente

IVONNE DE SNAIDER
Tesorera

NORBERTO RICARDO DELGADO D.
Secretario

IX:
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 Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal 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 Anual 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:

El 30 de junio de 2021.

Firma (s)

El Informe de Actualización Anual 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.