**República de Panamá**
**Superintendencia del Mercado de Valores**

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

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

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

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

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

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

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

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

**C. Preparación de los Informes de Actualización:**

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

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

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

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

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

**Trimestre terminado al: 31/12/2022**
**Nombre del Emisor: Promotora Santa Cecilia, S. A.**
**Valores que ha registrado: Bonos Corporativos Rotativos por B/.16,000,000.00 (dieciséis millones de dólares) según resolución SMV 662-17 de 5 de diciembre de 2017.**
**Números de Teléfono y Fax del Emisor: 216-8005 /264-0890**
**Domicilio /Dirección física del Emisor: Punta Pacífica, Torres De Las Américas, Piso 10, Oficina 1001**
**Nombre de la persona de contacto del Emisor: Jorge Alvarez /Betzaida Aguilar**
**Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:**

jorgea@grupoti.com
baguilar@casaspacificas.com

## I Parte:

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

## ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ:

| En balboas | 2022 diciembre | 2022 septiembre | 2022 junio | 2022 marzo |
|---|---|---|---|---|
| Activo Corriente | 701,126 | 696,654 | 764,738 | 1,027,360 |
| Pasivo Corriente | 374,916 | 294,849 | 242,683 | 272,422 |
| Capital de Trabajo | 326,210 | 401,805 | 522,055 | 754,938 |
| Razon Corriente | 1.87 | 2.36 | 3.15 | 3.77 |

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 refleja un aumento considerable en sus activos corrientes en comparación al trimestre anterior, que corresponden a depósitos realizados por los accionistas para cubrir pago de proveedores y honorarios varios como consecuencia de proyectos en proceso. Las cuentas por pagar reflejan un aumento en comparación al trimestre anterior, debido la construcción en proyecto.



A

## B. RECURSOS DE CAPITAL:

| En balboas | 2022 diciembre | 2022 septiembre | 2022 junio | 2022 marzo |
|---|---|---|---|---|
| Deuda por pagar | 18,040,000 | 18,380,000 | 18,040,000 | 18,380,000 |
| Patrimonio | 25,328,575 | 25,398,282 | 25,414,763 | 25,454,096 |
| Total, de Recurso de Capital | -7,288,575 | -7,018,282 | -7,374,763 | -7,074,096 |
| Endeudamiento Patrimonial | 71% | 72.37% | 70.98% | 72% |

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 se encuentra 71% en comparación al trimestre anterior como consecuencia del pago de los intereses por emisión de bonos.

## C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Para el periodo correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados de resultado, a razón de su primera venta en el periodo 2020 Promotora Santa Cecilia, S.A y Subsidiaria espera seguir facturando durante los próximos meses. Para este IV trimestre no se refleja un rubro de ventas como ingresos propios de ventas. Los gastos presentados en este IV trimestre serán pagados en el próximo trimestre del periodo 2023 con fondos de la cuenta corriente de Promotora Santa Cecilia, S.A. con los aportes realizados por los accionistas.

## D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

La gerencia tiene plena confianza de que durante el 2023 sea un periodo de estabilización económica donde se tomaran las medidas necesarias para asegurar el éxito sustentable de la empresa de igual forma la gerencia se siente optimista sobre el futuro desarrollo de la compañía. Los socios mantienen sus aportes como accionistas para cumplir con todos los compromisos pactados hasta que la empresa inicie operaciones en su totalidad.



A

**II Parte:**

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al IV Trimestre de 2022 para el cual está reportando.



A

**III Parte:**

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



A

**IV Parte:**

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



A

## V Parte:

### Divulgación

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

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

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

2. **Fecha de divulgación**:

   2.1 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 28 de febrero de 2023.

### Firma (s)

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

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

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.**
**Y SUBSIDIARIA**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
**(No Auditados)**

Para el periodo que termina el 31 de diciembre de 2022

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

## Contenido


| | Páginas |
|---|---|
| Informe del contador público autorizado | 1 |
| Estado consolidado de situación financiera | 2 |
| Estado consolidado de resultados | 3 |
| Estado consolidado de cambios en el patrimonio | 4 |
| Estado consolidado de flujos de efectivo | 5 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 6 - 22 |
| Información adicional | 23 – 25 |

Estados Financieros Consolidados – No Auditados

Panamá, 14 de febrero de 2023.

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

**Estimados señores:**

Les presento los Estados Financieros Consolidados interinos – No Auditados, de **Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria**, los cuales comprenden el estado de situación consolidado interino, el estado de resultado consolidado interino, estado de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

**Atentamente**

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

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | Notas | 2022 diciembre | 2021 diciembre |
|---|---|---|---|
| **Activos** | | | |
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo | 4 | 21,126 | 356,743 |
| Gastos Pagados por Anticipados | | - | - |
| Deposito plazo fijo - Multibank | 4 | 680,000 | 680,000 |
| **Total activos corrientes** | | 701,126 | 1,036,743 |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos | 5,7 y 10 | 40,700,000 | 40,700,000 |
| Costos de proyecto en proceso | 6 | 8,634,440 | 5,862,379 |
| **Total activos no corrientes** | | 49,334,440 | 46,562,379 |
| **Total activos** | | **50,035,566** | **47,599,122** |
| **Pasivos y Patrimonio** | | | |
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Préstamos bancarios por pagar | | - | - |
| Gastos Acumulados por pagar | | 57,777 | 57,777 |
| Otros pasivos | | 317,139 | 8,266 |
| Cuentas por pagar proveedores | | 1,214,845 | 7,945 |
| **Total de pasivos corrientes** | | 1,589,761 | 73,988 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Otras cuentas por pagar | | 69,332 | 202,485 |
| Bonos corporativos por pagar | 7 | 16,000,000 | 16,000,000 |
| Intereses por pagar - Bonos | 7 | 2,040,000 | 2,040,000 |
| Cuentas por pagar - accionistas | 8 | 5,007,898 | 3,805,532 |
| **Total pasivos no corrientes** | | 23,117,230 | 22,048,017 |
| **Total pasivos** | | 24,706,991 | 22,122,005 |
| **Patrimonio:** | | | |
| Acciones de capital | 9 | 100,000 | 100,000 |
| Superavit por revaluacion | 10 | 26,477,252 | 26,477,252 |
| Déficit acumulado | | (1,248,677) | (1,100,135) |
| **Total de patrimonio** | | 25,328,575 | 25,477,117 |
| **Total de pasivos y patrimonio** | | **50,035,566** | **47,599,122** |

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



15 feb. 2023

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado Consolidado de Resultado (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | Notas | 2022 diciembre | 2021 diciembre |
|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | |
| Venta de Terreno | | - | - |
| Intereses sobre Depto. a plazo fijo | | - | - |
| **Total de Otros Ingresos** | | - | - |
| Costos de Terreno | | - | - |
| Costo de Proyecto | | - | - |
| **Total de costos** | | - | - |
| **Utilidad bruta** | | - | - |
| **Gastos:** | | | |
| Gastos generales y administrativos | 11 | (148,542) | (79,337) |
| **Utilidad (pérdida) antes de los intereses por financiamiento cargos bancarios, depreciacion y amortizacion** | | (148,542) | (79,337) |
| **Intereses por financiamiento (amortizacion)** | | - | - |
| Utilidad (pérdidad) neta | | **B/. (148,542)** | **(79,337)** |
| Otros resultados integrales: | | | |
| Aumento de superavit por revaluacion | | - | 7,772,445 |
| Disminucion de superavit por revaluacion | | - | - |
| **Total de otros resultados integrales** | | **B/. (148,542)** | **7,693,108** |

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.



15 Feb. 2023

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | Nota | Acciones de capital | Déficit acumulado | Superavit por revalucion | Total de patrimonio |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | | 100,000 | (1,100,135) | 26,477,252 | 25,477,117 |
| Aumento de superavit por revaluacion | | - | - | - | - |
| Ganancia del periodo al 31 de diciembre 2022 | | - | (148,542) | - | (148,542) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | | **100,000** | **(1,248,677)** | **-** | **25,328,575** |

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



15 Feb 2023

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2022
(Cifras en balboas)

| | Notas | 2022 diciembre | 2021 diciembre |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación:** | | | |
| Ganancia | | (148,542) | (79,337) |
| **Ajuste por:** | | | |
| Impuesto sobre la renta diferido | | - | - |
| Ajustes de periodos anteriores | | - | - |
| **Cambios netos en activos y pasivos de operación:** | | | |
| Gastos pagados por anticipado | | - | |
| Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos | | - | - |
| Costos de proyecto en proceso | 6 | (2,772,061) | (1,568,571) |
| Gastos acumulados por pagar | | -- | |
| Cuentas por pagar proveedores | | - | (9,535) |
| Otros pasivos | | - | 133,154 |
| Otras cuentas por pagar | | -- | - |
| **Flujos de efectivo por las actividades de operación** | | (1,537,982) | (1,524,289) |
| **Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:** | | | |
| Bonos corporativos por pagar | | - | |
| Intereses de Bonos por pagar | 7 | - | 680,000 |
| Deposito a plazo fijo | 5 | - | - |
| Efectivo recibido de bancos | | - | |
| Efectivo recibido de los accionistas | 8 | 1,202,366 | 850,835 |
| **Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento** | | 1,202,366 | 1,530,835 |
| Efectivo neto | | (335,616) | 6,546 |
| Efectivo al inicio del año | | 356,743 | 350,197 |
| **Efectivo al final del año** | | **21,126** | **356,743** |

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



15 Feb. 2023

## 1. Información corporativa

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

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

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

Promotora Santa Cecilia, S.A. de ahora en adelante llamada ("la Compañía) se dedica principalmente a la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. El 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. empresa relacionada o terceros, bajo el estricto cumplimiento de un máster 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, ubicado en el Municipio de Pacora cuidad de Panamá.

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

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

## 2. Base para la preparación de los estados financieros

### 2.1. Declaración de cumplimiento

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

### 2.2. Base de medición

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

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



5 Feb 2023

## 2.3. Base de consolidación

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

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

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

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

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

| Nombre | País | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| 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.



15 feb. 2023

## 3. Resumen de las políticas de 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 la Compañía espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce (12) 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 2022, el grupo no ha requerido de estimaciones contables significativas.



A
15 feb. 2023

### 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 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 financiación 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 medio 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 la compañía 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 periodo 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 esta medido a valor razonable con cambios en resultados:

- Un 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 esta medido al valor razonable con cambios 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



15 feb. 2023

- 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, la compañía 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 basados 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 periodo 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 proyectos en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en 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 estado consolidado de resultados durante el periodo del financiamiento.



A
15 feb. 2023

### 3.8. Acciones de capital

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

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

### 3.9. Reconocimiento de ingreso

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 compañía 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. La compañía reconoce el ingreso con la transferencia de riesgos y beneficios al comprador lo cual ocurre 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 actualmente se encuentra en planificación del proyecto, por lo que no se presentan ingresos durante este primer periodo.

### 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.



15 Feb. 2023

## 4. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentaban así:

| | 2022 diciembre | 2021 Diciembre |
|---|---|---|
| Caja | 1,000 | 2,000 |
| Banco - cuenta corriente | 20,126 | 354,743 |
| Dep. Plazo Fijo | 680,000 | 680,000 |
| | **701,126** | **1,036,743** |

## 5. 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:

| | 2022 diciembre | 2021 Diciembre |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 40,700,000 | 32,927,555 |
| Aumento por revaluacion de terreno | - | 7,772,445 |
| Disminucion de terreno | - | - |
| Disminucion por revaluacion de terreno | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | **40,700,000** | **40,700,000** |

15 feb. 2023

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

| Finca | Rollo | Asiento | Descuento | Ubicación |
|---|---|---|---|---|
| 183298 | 1 | 1 | 1 | 8401 |
| 176739 | 30814 | 2 | - | 8401 |
| 176740 | 30814 | 2 | - | 8401 |
| 199188 | 1 | 1 | 1 | 8401 |
| 214682 | 1 | 1 | 1 | 8401 |
| 220391 | 1 | 1 | 1 | 8401 |
| 58179 | 1 | 1 | 3 | 8401 |
| 302109 | 1 | 1 | 1 | 8401 |
| 302110 | 1 | 1 | 1 | 8401 |
| 30336225 | 56893 | 1 | 1 | 8401 |
| 30336226 | 56893 | 1 | 1 | 8401 |

Para el periodo 2020, se realizó la venta de la finca No. 214682, estas fincas se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No. 7)

## 6. Costos de proyecto en proceso

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

| | **2022 diciembre** | **2021 Diciembre** |
|---|---|---|
| Estudio de impacto ambiental | 132,738 | 126,425 |
| Intereses de financiamiento | 6,202,516 | 4,925,870 |
| Levantamiento topográfico | 99,631 | 80,313 |
| Planificación global del proyecto | 836,733 | 451,302 |
| Alquiler de equipos | 84,283 | 56,069 |
| Acceso a Boulevard | 230,635 | - |
| Diseño | 613,813 | - |
| Avalúos | 48,759 | 45,816 |
| Impuestos de inmuebles | 34,819 | 33,199 |
| Estudios de reordenamiento | 36,604 | 36,604 |
| Infraestructura Electrica | 94,344 | - |
| Otros | 201,230 | 88,445 |
| Cambios de servidumbre publica | 15,000 | 15,000 |
| Fotos Satelitales | 3,336 | 3,336 |
| | **8,634,440** | **5,862,379** |



A
15 Feb 2023

## 7. Bonos Corporativos por pagar

### a) Monto y autorización

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panama, 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 serán emitidos en forma rotativa, global nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$ 1,000) o sus múltiplos.

### c) Series y Plazo

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

### d) Intereses

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

### e) Pago a capital

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

### f) Garantías

Los bonos Corporativos que componen el Programa Rotativo del Emisor cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. Mediante Escritura Publica No. 6,655 de 14 de marzo de 2019 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 estará compuesto por: (i) nueve (9) fincas ubicadas en el corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todas las propiedad de Praderas de Tanara, S.A. las cuales deberán mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente para el pago de un periodo semestral de intereses. En adición los Bonos estarán garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades de los accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.

Mediante resolución No. 389-20 del 7 de septiembre de 2020, 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 de junio y diciembre 2020, de acuerdo con la resolución.



15 Feb. 2023

## 8. Cuentas por pagar – Accionistas

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

| | 2022 diciembre | 2021 Diciembre |
|---|---|---|
| Desarrollo Altos del Este, S.A. | 3,652,039 | 2,766,848 |
| Tanara Properties, S.A. | 1,355,859 | 1,038,684 |
| | **5,007,898** | **3,805,532** |

## 9. Acciones de capital

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

| | 2022 diciembre | 2021 diciembre |
|---|---|---|
| Autorizadas 12,000 acciones comunes, nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación 12,000 acciones. | 100,000 | 100,000 |

## 10. Superávit por revaluación

El grupo autorizo avaluó de los terrenos, el cual fue realizado por avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO) valuador independiente, realizado el 25 de febrero de 2021. 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 de terreno, como se detalla a continuación:



15 Feb. 2023

| | 2022 | |
|---|---|---|
| | **Terreno** | **Total** |
| Saldo inicial del año | 26,477,252 | 26,477,252 |
| Aumento o disminucion de superavit por revaluacion | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | 26,477,252 | 26,477,252 |

| | 2021 | |
|---|---|---|
| | **Terreno** | **Total** |
| Saldo inicial del año | 18,704,807 | 18,704,807 |
| Aumento o disminucion de superavit por revaluacion | 7,772,445 | 7,772,445 |
| Saldo al 31 de diciembre 2021 | 26,477,252 | 26,477,252 |

Los terrenos revaluados se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No. 7)

## 11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

| | 2022 diciembre | 2021 Diciembre |
|---|---|---|
| Comision por venta 6% | | - |
| Gastos de emisión de bonos corporativos | 49,170 | 51,710 |
| Cargos bancarios | 97 | 130 |
| Honorarios Profesionales | 93,972 | 6,776 |
| Gastos de Oficina | 2,286 | - |
| Tasa Única | 600 | 600 |
| Otros Gastos | 2,417 | 18,656 |
| Otros impuestos | | 1,465 |
| | **148,542** | **79,337** |

## 12. Impuesto sobre la renta

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



A
15 feb. 2023

| Períodos fiscales | Tarifa |
|---|---|
| 2011 y años siguientes | 25% |

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

a) La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
b) La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

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

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

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

## 13. 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 de la Compañía. En casos donde la cotización de mercado no está disponible, los valores razonables son basados en estimados usando el valor presente u otras técnicas de valuación. Estas técnicas son afectadas significativamente por los supuestos usados, incluyendo la tasa de descuento y los flujos de caja futuros.



A
15 feb. 2023

Instrumentos Financieros con Valor en Libros Aproximado al Valor Razonable

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

Lo Instrumentos Financieros reconocidos a valor razonable en el estado de situación financiera, se clasifican según las siguientes jerarquías:

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

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

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

Instrumentos no medidos a valor razonable

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

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

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

El valor razonable de los Instrumentos Financieros no medidos a valor razonable se presenta a continuación:



A
15 feb. 2023

| | 2022 diciembre | | 2021 diciembre | |
|---|---|---|---|---|
| | **Valor en libros** | **Valor Razonable** | **Valor en Libros** | **Valor Razonable** |
| **Activos** | | | | |
| Efectivo | 21,126 | 21,126 | 356,746 | 356,746 |
| Deposito a plazo fijo | 680,000 | 680,000 | 680000 | 680000 |
| | 701,126 | 701,126 | 1,036,746 | 1,036,746 |
| **Pasivos** | | | | |
| Bonos por pagar | 16,000,000 | 16,000,000 | 16,000,000 | 16,000,000 |
| Intereses acumulados por pagar | 2,040,000 | 2,040,000 | 2,040,000 | 2,040,000 |
| | 18,040,000 | 18,040,000 | 18,040,000 | 18,040,000 |

## 14. Administración de riesgos financieros

En virtud de sus operaciones, el grupo está expuesta 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 de la compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros consolidados.

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

Los principales instrumentos financieros utilizados por el grupo son los siguientes:

### Efectivo

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



A
15 feb. 2023

## Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgo de la compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implementación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración 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 de la compañía.

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



15 feb. 2023

| | 2022 | | |
|---|---|---|---|
| | **Importe** | **Hasta un año** | **Mas de un Año** |
| **Activos** | | | |
| Efectivo | 21,126 | 21,126 | - |
| Deposito a plazo fijo | 680,000 | 680,000 | |
| **Total, de activos** | 701,126 | 701,126 | - |
| **Pasivos** | | | |
| Bonos corporativos por pagar | 16,000,000 | - | 16,000,000 |
| Intereses acumulados por pagar | 2,040,000 | | 2,040,000 |
| **Total, de pasivos** | 18,040,000 | - | 18,040,000 |

| | 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | **Importe** | **Hasta un año** | **Mas de un Año** |
| **Activos** | | | |
| Efectivo | 356,746 | 356,746 | - |
| Deposito a plazo fijo | 680,000 | 680,000 | - |
| **Total, de activos** | **1,036,746** | **1,036,746** | **-** |
| **Pasivos** | | | |
| Bonos corporativos por pagar | 16,000,000 | - | 16,000,000 |
| Intereses acumulados por pagar | 2,040,000 | | 2,040,000 |
| **Total, de pasivos** | **18,040,000** | **-** | **18,040,000** |

*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.



A
15 Feb. 2023

# INFORMACION ADICIONAL

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado de Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | | Eliminaciones | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activos** | **Consolidado** | **DR** | **CR** | **Promotora Santa Cecilia, S.A.** | **Praderas de Tanara, S.A.** |
| **Activos corrientes:** | | | | | |
| Efectivo | 21,126 | - | - | 21,126 | - |
| Deposito a Plazo fijo | 680,000 | - | - | 680,000 | - |
| **Total activos corrientes** | 701,126 | - | - | 701,126 | - |
| **Activos no corrientes:** | | | | | |
| Terreno e intereses capitalizados sobre terrenos | 40,700,000 | - | - | - | 40,700,000 |
| Intereses capitzalizados sobre terrenos | - | - | | | |
| Costos de proyecto en proceso | 8,634,440 | - | - | 8,634,440 | |
| Inversión en acciones | - | - | 14,511,113 | 14,511,113 | - |
| Impuesto sobre la renta diferido | - | - | - | - | - |
| **Total de activos no corrientes** | 49,334,440 | - | 14,511,113 | 23,145,553 | 40,700,000 |
| **Total de activos** | **50,035,566** | **-** | **14,511,113** | **23,846,679** | **40,700,000** |
| **Pasivos corrientes:** | | | | | |
| Préstamos bancarios por pagar, porción corriente | - | - | - | - | - |
| Gastos acumulados por pagar | 57,777 | | | 57,777 | |
| Otros pasivos | 317,139 | | | 317,139 | |
| Cuentas por pagar proveedores | 1,214,845 | - | - | 1,214,845 | - |
| **Total pasivos corrientes** | 1,589,761 | - | - | 1,589,761 | - |
| **Pasivos no corrientes:** | | | | | |
| Otras cuentas por pagar | 69,332 | | | 69,332 | |
| Bonos corporativos por pagar | 16,000,000 | - | - | 16,000,000 | - |
| Intereses de Bonos por pagar | 2,040,000 | - | - | 2,040,000 | - |
| Cuentas por pagar - accionistas | 5,007,898 | - | - | 5,007,898 | - |
| **Total pasivos no corrientes** | 23,117,230 | - | - | 23,117,230 | - |
| **Total de pasivos** | 24,706,991 | - | - | 24,706,991 | - |
| **Patrimonio:** | | | | | |
| Acciones de capital | 100,000 | 14,511,113 | - | 100,000 | 14,511,113 |
| Superavit por revaluacion | 26,477,252 | | | | 26,477,252 |
| Déficit acumulado | (1,248,677) | - | - | (960,312) | (288,365) |
| **Total de patrimonio** | 25,328,575 | 14,511,113 | - | (860,312) | 40,700,000 |
| **Total de pasivos y patrimonio** | **50,035,566** | **14,511,113** | **-** | **23,846,679** | **40,700,000** |



15 Feb 2023

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado Consolidado de Resultado (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | Consolidado | Eliminaciones DR | Eliminaciones CR | Promotora Santa Cecilia, S.A. | Praderas de Tanara, S.A. |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | | |
| Venta de Terreno | - | - | - | - | - |
| Intereses sobre Dep.a plazo fijo | - | - | - | - | - |
| Total de Otros Ingresos | - | | | - | - |
| **Costos:** | | | | | |
| **Costo de terreno** | - | | | - | - |
| **Costo de Proyecto** | - | | | - | - |
| **Total de costos** | - | | | - | - |
| **Utilidad bruta** | - | | | - | |
| **Gastos:** | | | | | |
| Gastos generales y administrativos | | | | | |
| Gastos de Emision de bonos corporativos | 49,170 | | | 49,170 | |
| Cargos bancarios | 97 | | | 97 | |
| Honorarios Profesionales | 93,972 | | | 93,972 | |
| Gastos de oficina | 2,286 | | | 2,286 | |
| Tasa Unica | 600 | | | 600 | |
| Otros Gastos | 2,417 | | | 2,417 | |
| Total de Gastos generales y administrativos | **148,542** | | | **148,542** | |
| **Pérdida Neta** | **(148,542)** | - | - | **(148,542)** | - |



15 feb 2023

**PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA**
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(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 | 25,477,117 | (14,511,113) | - | (711,770) | 40,700,000 |
| **Pérdidas acumuladas:** | | | | | |
| Saldo al inicio de año | - | | | - | |
| Ajustes de periodos anteriores | | | | - | |
| Pérdida Neta diciembre 2022 | (148,542) | - | - | (148,542) | - |
| Saldo al final del 31 de diciembre de 2022 | (148,542) | - | - | (148,542) | - |
| **Total de patrimonio** | **25,328,575** | **(14,511,113)** | **-** | **(148,542)** | **40,700,000** |



15 feb. 2023

multitrust
Subsidiaria de Multibank, Inc.

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

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

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

2. Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos de:
   Inicialmente compuesto por las Fincas No. 183298, 176739, 176740, 199188, 214682, 220391, 58179, 302109 y 302110, todas con código de ubicación 8401, Propiedad de "la Fideicomitente" a favor del Fideicomiso, mediante Escritura Pública No. 6,655 de 14 de marzo de 2018, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, e inscrita en el Registro Público bajo la Entrada No. 118894 del año 2018, Asiento Electrónico No. 1 del Folio (Fideicomisos) No. 30126205. Mediante Escritura Pública No. 2,850 de 23 de marzo de 2020 de la Notaria Cuarta de Circuito, se segrega de la Finca 214682 dos lotes formando igualmente parte de los Bienes Fideicomitidos, los lotes resultantes de la segregación se identifican con el número de Finca 30336225 y 30333626. Mediante Escritura Pública No. 7,924 de 30 de noviembre de 2020 de la Notaria Cuarta de Circuito, se desafecta del Fideicomiso la Finca 214682. Mediante Escritura Pública 1,140 del 17 de febrero de 2022, la Finca 30336225 se segrego en 7 lotes cuyos folios resultantes forman parte de los Bienes Fideicomitidos, identificados con los números 30392113, 30392114, 30392115, 30392116, 30392117, 30392118 y 30392119. Mediante Escritura Pública 4,809 del 24 de junio de 2022 de la Notaria Cuarta de Circuito, se desafecta del

4

multitrust
Subsidiaria de Multibank, Inc.

fideicomiso la finca 30306225. Mediante Escritura Pública 8,263 del 25 de octubre de 2022 de la Notaria Cuarta de Circuito, se desafecta del fideicomiso la finca 30392115.

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

4. El total de patrimonio administrado es de treinta y nueve millones ciento veinte tres mil, ciento seis con cincuenta y cuatro. (USD $39,123,106.54), conforme a método de valoración establecido en el fideicomiso de garantía.

5. Una cuenta de Reserva por la suma de Seiscientos Ochenta Mil Dólares (USD $ 680,000.00).

6. La relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 259%.

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

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día Trece (13) de Enero de dos mil veintitres (2023), con información al cierre del treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veintidós (2022).

MULTI TRUST, INC., a título fiduciario.

Jose Antonio Gonzalez Echevers
Gerente de Operaciones de Fideicomisos
/gs