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: 31/12/2023
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 Armando Alvarez Fonseca
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: jorge@grupoti.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, República 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.

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

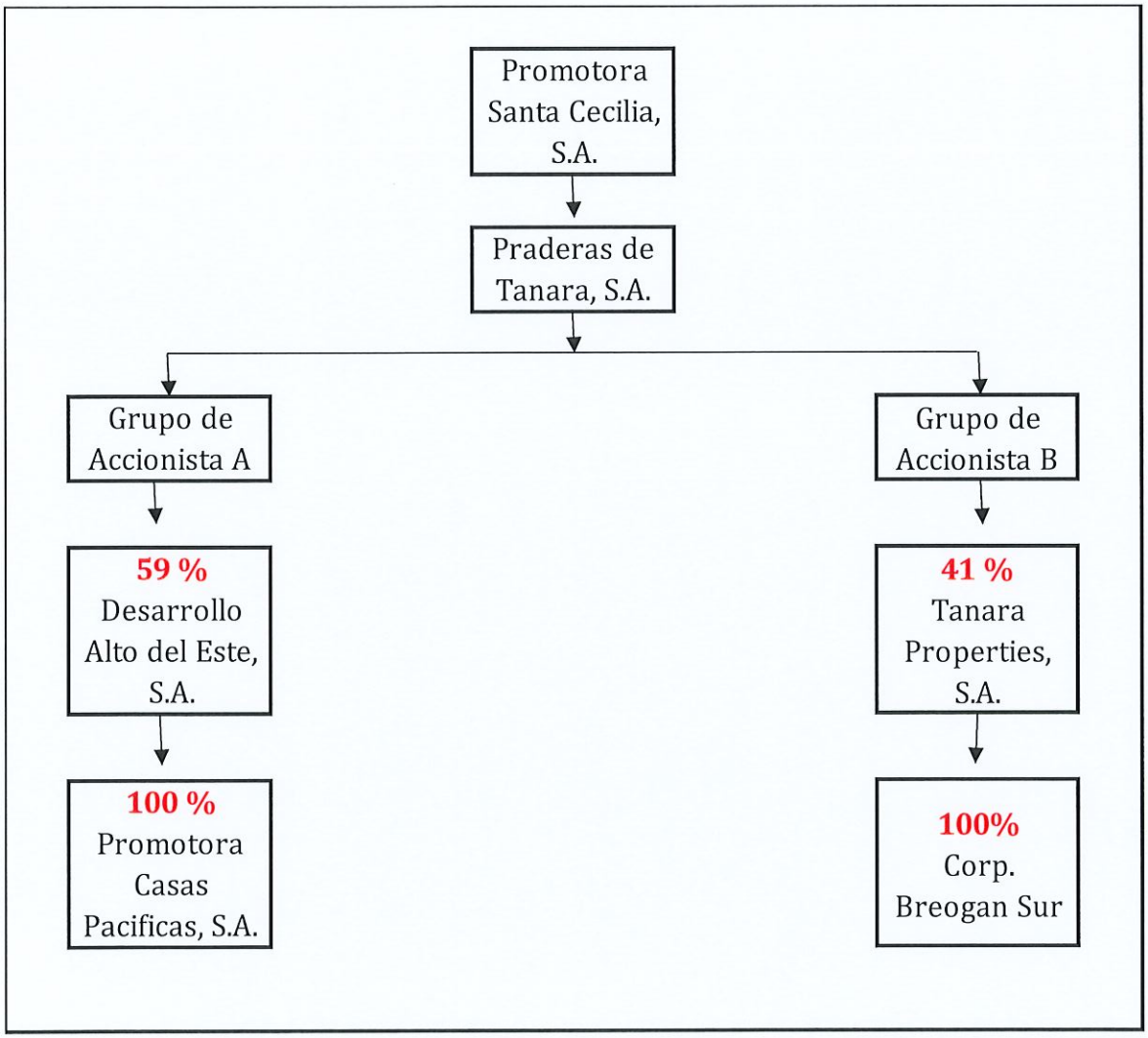
El emisor es una sociedad anónima, El objeto fundamental de la sociedad será la adquisición y venta de acciones y otros de valores que tengan como activos subyacentes (vía empresas subsidiarias o afiliadas), proyectos para desarrollo y venta de inmuebles y soluciones tanto habitacionales como comerciales, 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 2023.



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. Los quince (15) 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 23 de enero de 2023 por la suma de B/.40,300,000.00 cuarenta millones trescientos mil 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 de lo cual para el periodo 2023 a iniciado operación que son la venta de macro parcelas a diferentes sociedades.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. Liquidez
B.

En balboas	2023 diciembre	2022 diciembre	2021 diciembre	2020 diciembre
Activo Corriente	1,380,507	1,050,509	1,036,743	1,030,197
Pasivo Corriente	1,560,364	17,505,794	7,945	83,522
Capital de Trabajo	(179,857)	(16,455,285)	1,028,798	946,675
Razon Corriente	0.88	0.06	130.49	12

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2023 refleja un aumento en sus activos corrientes en comparación al periodo anterior, que corresponden a desembolsos por parte de los accionistas para pagos de facturas por la ejecución del proyecto. Las cuentas por pagar reflejan una disminución considerable en comparación al periodo anterior, debido a la renovación por emisión de bonos.

C. Recursos de Capital

En balboas	2023 diciembre	2022 diciembre	2021 diciembre	2020 diciembre
Deuda por pagar	18,198,165	17,360,000	18,040,000	16,000,000
Patrimonio	24,865,046	24,783,276	25,477,117	17,784,009
Total, de Recurso de Capital	(6,666,881)	(7,423,276)	(7,437,117)	(1,784,009)
Endeudamiento Patrimonial	1	1	1	1

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre 2023 en comparación al periodo anterior tiene un mínimo aumento como consecuencia de nuevo compromiso privado.

D. Resultados de las Operaciones

Para el periodo correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados de resultados, la empresa presenta un estado de resultado en el cual se refleja un rubro de ingresos como consecuencia de la venta de dos MP. Para el cierre del periodo 2023 el emisor ha iniciado operaciones por la venta de dos MP a los accionistas de la compañía. 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.

E. Análisis de perspectivas

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

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.
Licenciado Yosiahou Michaan Btesh – Director / Tesorero: desempeña el cargo como Director / Tesorero del emisor, se ha desempeñado profesionalmente como inversionista empresarial.
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%

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 artículo 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 los mismos. 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 2023	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	1,026,177	2,098,434.000	-	1,161,469
Margen Operativo*	674,878	1,248,227.000	-	-
Gastos Generales y Administrativos*	187,162	379,370.000	79,337	165,534
Acciones emitidas y en circulación*	12,000	12,000	12,000	12,000
Utilidad o Pérdida por Acción*		31	-	85
Depreciación y Amortización*	-	-	-	-
Utilidad Operativa*	487,716	868,857.000	-79,337	68,263
Gastos Financieros*	239,539	493,356.000	-	597,484
Utilidad o Pérdida del Periodo*	248,177	375,501	(1,100,135)	(1,020,798)

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta 2023	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	1,380,507	1,050,509	1,036,743	1,030,197
Activos Totales*	50,257,908	47,972,044	47,599,122	38,251,560
Pasivo Circulante*	1,560,364	17,505,794	7,945	83,522
Deuda a Largo Plazo*	23,832,499	-	19,805,532	18,954,697
Obligaciones en valores*	16,000,000	-	16,000,000	16,000,000
Deuda Total*	25,392,863	23,188,768	22,114,060	20,457,551
Pasivos Totales*	25,392,863	23,188,768	22,114,060	20,457,551
Acciones Preferidas*	-	-	-	-
Capital Pagado*	100,000	100,000	100,000	100,000
Utilidades Retenidas*	-	-		-
Patrimonio Total*	24,865,045	24,783,276	25,477,117	17,784,009
Precio por Acción*	-	-	-	-
Dividendo*	-	-	-	-

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta 2023	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	1.98	2.07	2.15	1.87
Total de Pasivos / Total de Activos	0.505	0.483	0.465	0.535
Dividendo / Acción Común	-	-	-	-
Pasivos Totales / Patrimonio	1.02	0.94	1	1
Deuda Total / Patrimonio	1.02	0.94	1	1
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	(179,857)	(16,455,285)	1,028,798	946,675
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.88	0.06	130.49	12.33
Utilidad Operativa / Gastos financieros	-	-	-	-
Utilidad Neta / Activos Totales	0.00	0.01	(0.02)	(0.03)
Utilidad Neta / Capital	2.4818	3.7550	(11.00)	(10.21)
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.0100	0.0152	(0.04)	(0.06)

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 2023

"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 de los Auditores Independientes	1 - 6
Estado Consolidado de Situación Financiera	7
Estado Consolidado de Resultados Integrales	8
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros Consolidados	11 - 29
Información Adicional	30 - 33

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 2023, los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio, 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 Consolidados 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 consolidados 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 2023 el Grupo mantiene costos de terrenos y proyecto en proceso por: B/.48,877,402 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

La Compañía para el año 2023 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.10.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

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.

- Validación y revisión de la cancelación de los Bonos corporativos u obligaciones financieras.

Énfasis en el asunto

Transacciones con partes relacionadas

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota No.5 a los estados financieros consolidados y al hecho de que el Grupo mantiene transacciones con partes relacionadas. Como resultado de esta relación comercial, es muy probable que los términos y condiciones de dichas transacciones pudieran no ser los mismos, si estas transacciones hubieran surtido efecto con partes no relacionadas.

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 Administración y Gerencia del Grupo son responsables 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 Administración y Gerencia son responsables 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 de la Administración y Gerencia 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 (NIA) 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 (NIA), 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 Administración y Gerencia 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.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Oscar, Socio encargado y Roy Achurra, Gerente.

Achurra, Navarro & Asociados.

27 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo	4	351,123	21,126
Total de activos corrientes		351,123	21,126
Activos no corrientes:			
Cuenta por cobrar parte relacionada	5	1,029,383	1,029,383
Terrenos e intereses capitalizados sobre terrenos	6	38,771,764	39,123,107
Costos de proyecto en proceso	7	10,105,638	7,798,428
Total de activos no corrientes		49,906,785	47,950,918
Total de activos		**50,257,908**	**47,972,044**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar, porción corriente	8	272,000	17,360,000
Préstamo por pagar parte relacionada	5	838,165	-
Cuentas por pagar proveedores	9	450,199	145,794
Total de pasivos corrientes		1,560,364	17,505,794
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar, porción no corriente	8	1,088,000	-
Bonos corporativos por pagar	10	16,000,000	-
Cuenta por pagar parte relacionada	5	344,535	-
Cuentas por pagar accionistas	11	5,920,882	5,007,898
Otros pasivos	12	479,082	675,076
Total de pasivos no corrientes		23,832,499	5,682,974
Total de pasivos		25,392,863	23,188,768
Patrimonio:			
Acciones de capital	13	100,000	100,000
Déficit acumulado		(476,457)	(724,634)
Superávit por revaluación	14	25,241,502	25,407,910
Total de patrimonio		24,865,045	24,783,276
Total de pasivos y patrimonio		**50,257,908**	**47,972,044**

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 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Venta de terreno	3	1,026,177	2,098,434
Otros		6	-
Total de ingresos		1,026,183	2,098,434
Costos:			
Costo de terreno	6	(184,935)	(507,551)
Costo de proyecto	7	(166,370)	(342,656)
Total de costos		(351,305)	(850,207)
Utilidad bruta		674,878	1,248,227
Gastos:			
Generales y administrativos	15	(187,162)	(379,370)
Utilidad antes de los intereses por financiamiento (amortización)		487,716	868,857
Intereses por financiamiento (amortización)	7	(239,539)	(493,356)
Utilidad		**248,177**	**375,501**
Otros resultados integrales:			
Disminución de superávit por revaluación	6 y 14	(166,408)	(1,069,342)
Total de otros resultados integrales		**(166,408)**	**(1,069,342)**
Total de resultados integrales del año		**81,769**	**(693,841)**

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 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	Acciones de capital	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**100,000**	**(1,100,135)**	**26,477,252**	**25,477,117**
Disminución de superávit por revaluación	**15**	-	-	(1,069,342)	(1,069,342)
Utilidad - 2022		-	375,501	-	375,501
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**100,000**	**(724,634)**	**25,407,910**	**24,783,276**
Disminución de superávit por revaluación	**15**	-	-	(166,408)	(166,408)
Utilidad - 2023		-	248,177	-	248,177
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**100,000**	**(476,457)**	**25,241,502**	**24,865,045**

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 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad		248,177	375,501
Ajuste por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar parte relacionada		-	(1,029,383)
Terrenos e intereses capitalizados sobre terrenos		184,935	507,551
Costos de proyecto en proceso		(2,307,210)	(1,936,049)
Cuentas por pagar proveedores		304,405	137,849
Cuentas por pagar parte relacionada		344,535	-
Intereses acumulados por pagar		-	(2,040,000)
Otros pasivos		(195,994)	406,548
Flujos de efectivo por las actividades de operación		(1,421,152)	(3,577,983)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Depósito a plazo fijo		-	680,000
Bonos corporativos por pagar		16,000,000	(16,000,000)
Préstamo por pagar parte relacionada		838,165	-
Préstamos bancarios por pagar		(16,000,000)	17,360,000
Cuentas por pagar accionistas		912,984	1,202,366
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		1,751,149	3,242,366
Aumento (disminución) de efectivo neto		329,997	(335,617)
Efectivo al inicio del año		21,126	356,743
Efectivo al final del año	**4**	**351,123**	**21,126**
Partidas que no representan desembolsos de efectivo:			
Disminución de superávit por revaluación	**14**	166,408	1,069,342
Superávit por revaluación	**14**	(166,408)	(1,069,342)
Flujos por partidas que no representaron desembolsos de efectivo		-	-

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

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

Aprobación de los estados financieros consolidados

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración del Grupo el 27 de marzo de 2024.

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	2021	2020
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. Nuevas Normas y Enmiendas adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2023:

- NIC 1 - Divulgación de políticas contables y la Declaración de práctica 2 de las NIIF

  El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas. Las modificaciones definen lo que es "información material sobre políticas contables" y explican como identificar cuando la información de políticas contables es material. Además, aclaran que no es necesario revelar información inmaterial sobre políticas contables. Si se divulga, no debe ocultar la información contable significativa.

  Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, Juicios sobre la materialidad, con el fin de proporcionar orientaciones sobre como aplicar el concepto de materialidad a la información a revelar sobre políticas contables.

  Las modificaciones entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

- NIC 8 - Definición de estimaciones contables

  La modificación de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara como deben distinguir las entidades en los cambios de políticas y las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y a otros eventos futuros, mientras que los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y a otros eventos pasados, así como al periodo actual.

  Las modificaciones entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

- NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

  Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles.

Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas y otro componente de capital, según corresponda.

Las modificaciones y enmiendas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual y futuros.

3.2. Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

A la fecha de los estados financieros consolidados existen nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2024; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. La Administración se encuentra evaluando si alguna de éstas tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados, una vez sean adoptadas. A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	*Vigencia*
• NIC 1 – Presentación de estados financieros y modificación, clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
• NIC 7 – Estado de flujo de efectivo y NIIF 7	1 de enero de 2024
• NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2024

3.3. 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 (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.

3.4. 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 2023, el Grupo no ha requerido de estimaciones contables significativas.

3.5. 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 financiamiento 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 financiamiento 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.

3.6. Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses a la fecha de adquisición de estas. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del estado consolidado de situación financiera, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, efectivo y equivalentes de efectivo.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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:

	2023	2022
Caja	1,000	1,000
Bancos	350,123	20,126
	351,123	21,126

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan así:

	2023	2022
Cuenta por cobrar parte relacionada	1,029,383	1,029,383
Cuenta por pagar parte relacionada	344,535	-
Préstamo por pagar parte relacionada	838,165	-

Las cuentas por cobrar y pagar con parte relacionada no generan intereses, no tienen fecha de vencimiento, ni mantienen ningún tipo de garantía.

El préstamo por pagar parte relacionada tiene vencimiento en abril de 2024; con una tasa de interés de 8.5% anual. El pago del capital es al vencimiento, intereses y pagadero mensualmente.

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:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	39,123,107	40,700,000
Disminución de terreno	(184,935)	(507,551)
Disminución de revaluación de terreno	(166,408)	(1,069,342)
Saldos al final del año	38,771,764	39,123,107

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

Finca	Ubicación
183298	8401
176740	8401
199188	8401
220391	8401
58179	8401
302109	8401
302110	8401
30336225	8401
30336226	8401
30392113	8401
30392114	8401
30392116	8401
30392117	8401
30392118	8401
30392119	8401

Estas fincas se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No.10).

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:

	2023	2022
Intereses de financiamiento	6,663,680	5,709,160
Planificación global del proyecto	1,405,861	593,950
Diseño	613,813	613,813
Acceso a boulevard	404,577	179,752
Otros	299,167	171,081
Alquiler de equipos	230,405	84,283
Estudio de impacto ambiental	146,653	132,738
Infraestructura eléctrica	95,157	94,344
Levantamiento topográfico	73,545	80,789
Avalúos	61,513	48,759
Estudio de reordenamiento	36,604	36,604
Impuestos de inmuebles	36,312	34,819
Fotos satelitales	23,351	3,336
Cambios de servidumbre pública	15,000	15,000
	10,105,638	7,798,428

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	7,798,428	5,862,379
Adiciones	2,713,119	2,772,061
Amortización de intereses capitalizados	(239,539)	(493,356)
Disminución de costos de proyectos	(166,370)	(342,656)
Saldos al final del año	10,105,638	7,798,428

8. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Multibank, Inc.:		
Préstamos con vencimiento a noviembre de 2028 (2022: junio de 2023), tasa de interés 8.5% (2022: 8.78%). Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 176739 ubicada en el Corregimiento de Chepo y fianza solidaria e ilimitada de las Compañías Desarrollo Alto del Este, S.A. y Tanara Properties, S.A. y de los señores Jorge Álvarez Fonseca y Norberto Delgado. Se amortiza mediante cinco (5) cuotas anuales de B/.272,000 más intereses y FECI pagaderos mensualmente.	1,360,000	17,360,000
Menos: porción corriente	272,000	17,360,000
Porción no corriente	1,088,000	-

El 31 de diciembre de 2022, este préstamo bancario fue utilizado para cancelar los Bonos Corporativos e intereses acumulados por pagar.

9. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente montos pendientes de cancelar por compras comerciales, inventarios y cuentas dentro del giro normal del Grupo.

El período de crédito promedio tomado para cancelar las obligaciones con proveedores es de sesenta (60) a noventa (90) días.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar proveedores se aproxima a su valor razonable.

10. 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 B. El plazo de vencimiento de los Bonos será cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha de emisión de la respectiva Serie.

d) Intereses
La tasa de interés para los Bonos de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés que resulte de sumar una margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) cotizada para el período de tres (3) meses, administrada y publicada por CME Group Benchmark Administration Limited. El Emisor podrá establecer que en ningún caso la tasa de interés de una serie en partículas será inferior a porcentaje específico. 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 Serie B 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.12,028 del 24 de mayo de 2023 se constituyó un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con FIM 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 dos meses 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.

11. Cuentas por pagar accionistas

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

	2023	2022
Desarrollo Altos del Este, S.A.	4,396,071	3,652,039
Tanara Properties, S.A.	1,524,811	1,355,859
	5,920,882	5,007,898

12. Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2023, los otros pasivos se detallan a continuación:

	2023	2022
Grupo Btesh	256,809	195,238
Tesoro Nacional por pagar	214,008	162,699
Otros	8,265	8,265
Promotora Morelia, S.A.	-	308,874
	479,082	675,076

13. Acciones de capital

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

	2023	2022
Autorizadas 12,000 acciones comunes, nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación 12,000 acciones.	100,000	100,000

14. 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 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 del terreno, como se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial del año	25,407,910	26,477,252
Disminución de superávit por revaluación	(166,408)	(1,069,342)
Saldo al final del año	25,241,502	25,407,910

Los terrenos revaluados se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No.10).

15. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2023	**2022**
Comisión por venta	61,571	125,906
Impuestos	58,928	104,922
Honorarios profesionales	52,991	93,972
Cargos bancarios	6,859	97
Otros	6,213	4,703
Tasa única	600	600
Emisión de bonos corporativos	-	49,170
	187,162	379,370

16. 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 2011, 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 (3) años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

17. 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 consolidado 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, 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 préstamos por 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 corporativos 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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Efectivo	351,123	351,123	21,126	21,126
Pasivos				
Préstamos bancarios por pagar	1,360,000	1,360,000	17,360,000	17,360,000
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	16,000,000	-	-
	17,360,000	17,360,000	17,360,000	17,360,000

18. 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:

2023

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos			
Efectivo	351,123	351,123	-
Total de activos	351,123	351,123	-
Pasivos			
Préstamos bancarios por pagar	1,360,000	272,000	1,088,000
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	16,000,000
Total de pasivos	17,360,000	272,000	17,088,000

2022

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos			
Efectivo	21,126	21,126	-
Total de activos	21,126	21,126	-
Pasivos			
Préstamos bancarios por pagar	17,360,000	17,360,000	-
Total de pasivos	17,360,000	17,360,000	-

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.

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 2023, 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 del Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Activos	Consolidación	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Activos corrientes:					
Efectivo	351,123	-	-	351,123	-
Total activos corrientes	351,123	-	-	351,123	-
Activos no corrientes:					
Cuenta por cobrar parte relacionada	1,029,383	-	-	1,029,383	-
Terrenos e intereses capitalizados sobre terrenos	38,771,764	-	-	-	38,771,764
Costos de proyecto en proceso	10,105,638	-	-	10,105,638	-
Inversión en acciones	-	-	14,511,113	14,511,113	-
Total de activos no corrientes	49,906,785	-	14,511,113	25,646,134	38,771,764
Total de activos	**50,257,908**	**-**	**14,511,113**	**25,997,257**	**38,771,764**
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos corrientes:					
Préstamos bancarios por pagar, porción corriente	272,000	-	-	272,000	-
Préstamo por pagar parte relacionada	838,165	-	-	838,165	-
Cuentas por pagar proveedores	450,199	-	-	450,199	-
Total de pasivos corrientes	1,560,364	-	-	1,560,364	-
Pasivos no corrientes:					
Préstamos bancarios por pagar, porción no corriente	1,088,000	-	-	1,088,000	-
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	-	16,000,000	-
Cuenta por pagar parte relacionada	344,535	-	-	344,535	-
Cuentas por pagar accionistas	5,920,882	-	-	5,920,882	-
Otros pasivos	479,082	-	-	479,082	-
Total de pasivos no corrientes	23,832,499	-	-	23,832,499	-
Total de pasivos	25,392,863	-	-	25,392,863	-
Patrimonio:					
Acciones de capital	100,000	14,511,113	-	100,000	14,511,113
Déficit acumulado	(476,457)	-	-	504,394	(980,851)
Superávit por revaluación	25,241,502	-	-	-	25,241,502
Total de patrimonio	24,865,045	14,511,113	-	604,394	38,771,764
Total de pasivos y patrimonio	**50,257,908**	**14,511,113**	**-**	**25,997,257**	**38,771,764**

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Consolidación de los Estados de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Consolidación	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Ingresos:					
Venta de terreno	1,026,177	-	-	1,026,177	-
Otros	6	-	-	6	-
Total de ingresos	1,026,183	-	-	1,026,183	-
Costos:					
Costo de terreno	(184,935)	-	-	-	(184,935)
Costo de proyecto	(166,370)	-	-	(166,370)	-
Total de costos	(351,305)	-	-	(166,370)	(184,935)
Utilidad (pérdida) bruta	674,878	-	-	859,813	(184,935)
Gastos:					
Generales y administrativos	(187,162)	-	-	(187,162)	-
Utilidad (pérdida) antes de los intereses por financiamiento	487,716	-	-	672,651	(184,935)
Intereses por financiamiento (amortización)	(239,539)	-	-	(239,539)	-
Utilidad (pérdida)	**248,177**	-	-	**433,112**	**(184,935)**
Otros resultados integrales:					
Disminución de superávit por revaluación	(166,408)	-	-	(166,408)	-
Total de otros resultados integrales	**(166,408)**	-	-	**(166,408)**	-
Total de resultados integrales del año	**81,769**	-	-	**266,704**	**(184,935)**

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 2023
(Cifras en balboas)

	Consolidación	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:					
Saldo al inicio del año	25,407,910	-	-	-	25,407,910
Disminución de superávit por revaluación	(166,408)	-	-	-	(166,408)
Saldo al final del año	25,241,502	-	-	-	25,241,502
Déficit acumulado:					
Saldo al inicio del año	(724,634)	-	-	71,282	(795,916)
Utilidad (pérdida)	248,177	-	-	433,112	(184,935)
Saldo al final del año	(476,457)	-	-	504,394	(980,851)
Total de patrimonio	**24,865,045**	**14,511,113**	**-**	**604,394**	**38,771,764**

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 de 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.

VI Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

A

Promotora Santa Cecilia, S.A.

Comité No 87/2023

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2022	Fecha de comité: 11 de agosto de 2023
Periodicidad de actualización: Anual	Sector Construcción/Panamá

Equipo de Análisis

Gabriel Muralles	Victor Reyes	(502) 6635-2166
gmuralles@ratingspcr.com	vreyes@ratingspcr.com	

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	dic-22
Fecha de comité	11/08/2023
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	PABBB
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

Categoría BBB: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una suficiente capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son suficientes.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decide asignar la calificación de PA**BBB** al **Programa de Bonos Corporativos Rotativos** de **Promotora Santa Cecilia, S.A.**, con perspectiva **"Estable"**; con información al **31 de diciembre de 2022**. La calificación se sustenta en los ingresos generados por las ventas de terrenos y la rentabilidad ajustada en el periodo de análisis, lo que demuestra la viabilidad del proyecto con márgenes de rentabilidad adecuados, sin embargo, se considera la volatilidad de los ingresos. También se considera el adecuado nivel de solvencia, adicional a su capacidad adecuada para cumplir con sus obligaciones financieras. Sin embargo, se considera la reducción en los niveles de liquidez. Por último, se toma en cuenta el respaldo y soporte de Grupo Oti.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Adecuada cobertura sobre la deuda:** A diciembre de 2022, Promotora Santa Cecilia, S.A. exhibe una cobertura de deuda adecuada con un indicador de 1.87 veces de EBITDA sobre gastos financieros, respaldado por un mejor margen neto y asegurando el cumplimiento de pagos del préstamo bancario. Asimismo, la entidad muestra una cobertura de 2.08 veces sobre el servicio de deuda en la fecha de análisis, demostrando su capacidad para cumplir con todas las obligaciones financieras. La evaluación de la cobertura del EBITDA sobre el gasto financiero refleja una sólida capacidad de cumplir con sus obligaciones, con una cobertura promedio de 2.15 veces a lo largo de la proyección, manteniéndose siempre por encima de 1 vez. En general, Promotora Santa Cecilia, S.A. presenta una situación financiera favorable, respaldada por una cobertura de deuda sólida y suficiente, lo que indica una gestión financiera sólida y un posicionamiento favorable en el mercado.

- **Reducción en niveles de liquidez:** A diciembre de 2022, se observa una reducción significativa en los activos corrientes de Promotora Santa Cecilia, S.A., situándose en B/. 21.5 miles (-98% en comparación con el año anterior) debido al vencimiento de depósitos a plazo fijo, mientras que los pasivos corrientes han aumentado a B/. 17.5 millones (+2202 veces) debido al uso de una línea de crédito para pagar bonos corporativos, resultando en una posición

negativa de -B/. 17.4 millones para el capital de trabajo. El indicador de liquidez inmediata también ha disminuido considerablemente, posicionándose en 0.001 veces. No obstante, se espera una mejora en la liquidez ya que la empresa emitirá una serie de bonos para cancelar el préstamo bancario a corto plazo.

- **Adecuada solvencia y niveles de endeudamiento:** A partir del segundo semestre de 2022, Promotora Santa Cecilia, S.A. ha mantenido una sólida solvencia, a pesar de una ligera contracción del patrimonio en un 2.7%, alcanzando B/. 24.7 millones debido a la reducción del superávit por revaluación en un 4%. El endeudamiento patrimonial ha aumentado ligeramente a 0.94 veces debido al aumento del pasivo en un 4.8% y la disminución del patrimonio en un 2.7%, aunque se considera en un nivel adecuado. El indicador de solvencia (patrimonio / activos) se posicionó en 52%, ligeramente menor que el año anterior, pero históricamente ha mantenido niveles similares, reflejando la capacidad de la empresa para mantener una estructura financiera sólida a lo largo del tiempo. Esta consistencia en la solvencia fortalece la confianza en la capacidad de Promotora Santa Cecilia, S.A. para cumplir con sus obligaciones financieras y respaldar su crecimiento en el mercado.

- **Garantías sobre la emisión:** En resumen, los Bonos Corporativos que forman parte del Programa Rotativo actualmente no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses. No obstante, el Emisor se compromete a establecer un Fideicomiso de Garantía Irrevocable en un plazo máximo de 120 días, luego de obtener la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores. Este fideicomiso estará respaldado por dieciséis fincas propiedad de su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., ubicadas en Panamá, y una cuenta de Reserva para cubrir los pagos de intereses, la cual presenta una cobertura de 2.5 veces sobre la emisión. Además, los Bonos contarán con la garantía solidaria de las sociedades accionistas del Emisor, según el porcentaje de participación de cada una.

Factores Clave

Factores que pudieran mejorar la calificación:

- Mostrar ingresos sostenidos y constantes.
- Mejora sostenida en los niveles de liquidez.

Factores que pudieran desmejorar la calificación:

- Reducción en los índices de liquidez y que la misma sea insuficiente para cubrir las obligaciones a corto plazo.
- Inadecuado flujo de ingresos para cubrir la deuda e intereses proyectados.

Limitaciones de la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones en la información recibida.
- **Limitaciones potenciales (Riesgos previsibles):** Existe el riesgo por el alza en las tasas de interés de política monetaria donde la entidad no sea capaz de trasladar efectivamente los costos asociados. Se considera también el entorno inflacionario que afecte el dinamismo de la economía y desincentiven la demanda de créditos en el mercado, reduciendo la colocación de nuevos créditos.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores de Panamá, con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados de diciembre 2018 a 2022.
- **Información emisión:** Prospecto de la emisión, proyecciones financieras

Contexto Económico

Luego de los efectos causados por la pandemia COVID-19 las expectativas de crecimiento económico mundial para 2022 eran favorables, aunque se temía que hubiera presiones sobre los precios como un efecto en la economía por las restricciones en pandemia. Inicialmente fue considerado como algo transitorio, sin embargo, se mantuvieron en conjunto con el conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, provocando así un nuevo aumento en los costos de los alimentos y energía. Aunado a lo anterior, hubo sanciones contra Rusia que provocaron un aumento en los precios de los productos básicos, desde el petróleo hasta el trigo. Los países en vías de desarrollo que dependen de las importaciones de alimentos y energía se vieron especialmente afectados.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año con tasas de interés de 0.25% y al cierre de 2022 estas se ubican en 4.5%, siendo esta, la tasa de interés más alta que ha visto desde 2008. Según el banco mundial, se esperan aumentos adicionales en las tasas de interés durante los primeros meses de 2023 y un ajuste en la inflación. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector financiero, considerando que durante el 2023 se prevé una recesión en la economía, lo cual pude afectar en la generación de empleos de la región.

Por su parte, para la región de América Latina y el Caribe, según estudios realizados por el fondo monetario internacional (FMI), se menciona como la evolución de la región y los efectos del conflicto geopolítico han afectado a la misma. La respuesta de los bancos centrales para contener la inflación fue rápida y ayudó a contener las presiones en los precios para finales de 2022, la cual aún permanece alta. Asimismo, se prevé que la actividad económica se desacelere en la región durante los primeros meses de 2023. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es una desaceleración en el crecimiento proyectando en 1.7% para la economía mundial, después de haber crecido más de un 4% en 2022. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con retos importantes a nivel social puesto que tiene bajos niveles de escolaridad que pueden afectar su desarrollo, en cuando a un panorama económico, los ingresos fiscales continúan mejorando registrando al primer semestre del año un aumento del 7.8%, se prevé que en un mediano plazo el crecimiento el PIB panameño se estabilizara en torno al 5%, impulsado por la inversión y el consumo privado, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal. Por otra parte, al cuarto trimestre de 2022, las actividades económicas que presentaron un mayor incremento fueron Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (+47.4%), Hoteles y restaurantes (+36.2%), Construcción (+18.5%), Actividades profesionales, científicas y técnicas (+17.8%) y Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas (+16.3%). Cabe destacar que los sectores hoteles, restaurantes y construcción fueron de los más afectados durante la pandemia, pero con la reactivación económica estos se han recuperado más que el resto y actualmente cuentan con un potencial muy alto para convertirse en pilares de la economía panameña.

La economía panameña al cierre de 2022 fue liderada por el buen desempeño que tuvieron los sectores de construcción, comercio y la industria manufacturera. Si bien la perspectiva que se tiene para 2023 es como un año cargado de retos debido al alza en la tasa de interés y la recesión económica, según proyecciones del FMI la inflación en panamá se situaría en 3% siendo una de las más bajas en la región, por lo que se espera que los efectos ya mencionados no afecten de una forma considerable al país.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Contexto Sector

La pandemia COVID-19 afectó a todas las actividades económicas a nivel global, siendo el sector de construcción e inmobiliario uno de los más perjudicados debido a que muchos proyectos se quedaron en pausa. Luego de la reactivación económica que hubo en 2021 gracias al levantamiento de medidas y el ágil esquema de vacunación en el país, los proyectos mostraron una recuperación en el sector la cual continuó durante todo 2021 y principios de 2022. Aunado a lo anterior, al tercer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción se situó en B/.1,067 millones, mostrando así un incremento interanual de 17.6%, representando un 9.4% del total del producto interno bruto (PIB). El sector de construcción tiene un alto potencial para seguir creciendo y, asimismo, apoyar en la generación de empleos.

Para logar ese crecimiento buscado en el sector el presidente de la Cámara Panameña de Construcción (CAPAC) en la última conferencia CAPAC Expo Hábitat, celebrada a finales de septiembre 2022, señaló que para lograr ese objetivo se necesitan mayores niveles de inversión tanto pública, como privada.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año. Sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá, luego de la caída de precios en 2020, han presentado un incremento en la demanda lo que ha provocado una subida sostenida de precios, especialmente para los proyectos nuevos. Asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 es un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales están segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras.

Aunado a lo anterior, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que hubo. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continue recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres, a raíz de los precios accesibles de los apartamentos en la ciudad. En ese sentido, los inversionistas recomiendan invertir en bienes y raíces mientras sea en la ciudad de Panamá.

Análisis de la institución

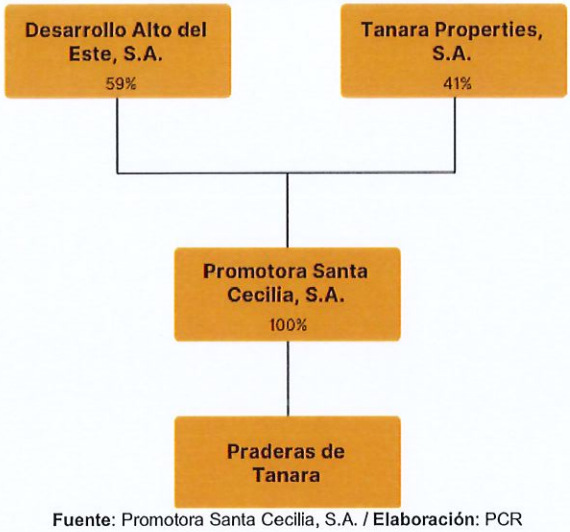
Reseña

Hacienda Santa Cecilia es un ambicioso proyecto de desarrollo y comercialización de macro parcelas ubicado en una de las zonas de mayor proyección de crecimiento del país, Panamá Este. El proyecto está planteado desarrollarse por etapas y tiene una duración estimada de 12 a 15 años, en él se planifica el desarrollo de más de 14,000 viviendas en un área de 320 hectáreas que contará con áreas comerciales, recreativas, institucionales, áreas verdes y parques. El proyecto posee ya los siguientes estudios aprobados: Estudio de Impacto Ambiental EIA Categoría 3, Estudio de Tráfico, Certificación de SINAPROC, Viabilidad Ambiental y Estudio Hidrológico (río y cuerpos de agua). La primera etapa del desarrollo ya arrancó, con la comercialización de la Floresta, que cuenta ya con su primera etapa totalmente protocolizada y las siguientes dos completamente vendidas.

Objeto

Es una sociedad anónima de propósito especial constituida con el fin de servir como emisor de los Bonos y ha adquirido el 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S.A., la cual es propietaria de todos los bienes inmuebles que formarán parte del fideicomiso de garantía. Será el Promotor de Proyectos Inmobiliarios.

COMPOSICIÓN ACCIONARIA



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo y determinó que los órganos de gobierno de Promotora Santa Cecilia S.A., incluyen la Junta Directiva, los cuales se alinean a los objetivos del grupo económico del que forman parte, Grupo Oti, reconocido por su amplia trayectoria y experiencia en la industria de construcción. La Junta Directiva es el órgano supremo de la sociedad, teniendo las atribuciones definidas en el Código de Gobierno Corporativo. Por su parte, la administración de la Corporación se encuentra a cargo del Gerente General (CEO).

DIRECTORIO

Nombre	Puesto
Jorge Álvarez Fonseca	Presidente
Yosiahou Michaan Btesh	Tesorero
Norberto Delgado	Secretario

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Responsabilidad Social Empresarial

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de RSE y determinó que Promotora Santa Cecilia S.A., cuenta con los respectivos estudios de impacto ambiental categoría 3 del proyecto, en los cuales se establecen las mitigaciones y controles exigidos por las leyes de la República de Panamá.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Promotora Santa Cecilia, S.A., se dedica principalmente a la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. El referido proyecto comprende la construcción de 12,000 viviendas de interés social ubicado en el Municipio de Pacora cuidad de Panamá. La Compañía se encuentra actualmente en una etapa preoperativa, inició operaciones durante el segundo semestre del periodo 2019. 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. La cual tiene como objetivo principal la venta de macro-parcelas servidas para el desarrollo del proyecto.

A la fecha de análisis, según el cronograma del proyecto y sus avances, se puede destacar que se realizó la venta de terrenos a Proyecto La Floresta, destinados para la construcción de viviendas de interés social, cuenta con tres de sus 5 etapas desarrolladas con éxito: actualmente la Etapa 1 está completamente protocolizada, la Etapa 2 está completamente vendida y en proceso de protocolización y la Etapa 3, también está completamente vendida y se encuentra en un 32% de avance de construcción. Adicional se tiene confirmada la venta de 5 parcelas a la Promotora Casas Pacíficas, a la venta de 3 parcelas al Grupo Coyserca, por último, mencionar que se culminó la construcción de la Vía de Acceso al Boulevard del Proyecto, la cual conecta a todas las parcelas con una de las arterias viales más importantes del país, la Carretera Panamericana Interamericana.

El desarrollo general del proyecto, incluyendo la construcción de la Vía de Acceso y el Boulevard, conlleva las siguientes actividades: Movimiento de tierra, infraestructura (sistema potable, acueducto, sanitario), sistema eléctrico y vialidad. Para este fin la materia prima y proveedores están claramente definidos. Los principales proveedores son:

Proveedor	Material
Hormigoti, S.A.	Concreto
Tubotec, S.A.	Tuberías PVC
Importadora de Plomería	Tuberías PVC
Tu Lote, S.A.	Capa Base
Ensa Servicios	Electricidad

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Los principales proveedores necesarios para el correcto desarrollo del proyecto, Hormigoti S.A. y Tu Lote S.A. son parte del holding de empresas, Grupo OTI Panamá S.A., por lo que no se tiene planes de contingencia por atraso en estos casos.

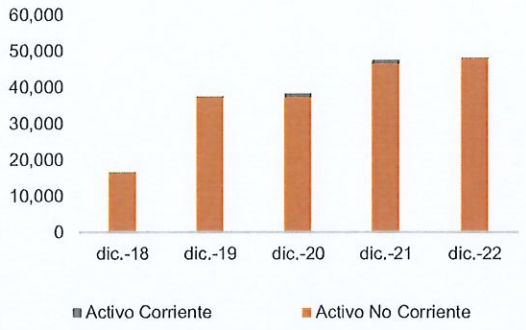
Análisis Financiero

Activos

Al 31 de diciembre de 2022, los activos de Promotora Santa Cecilia, S.A totalizaron B/. 47.9 millones, presentando un alza de B/. 372.9 miles (+0.8%) respecto a los activos en diciembre de 2021. Este leve aumento se presenta por el incremento del activo no corriente que aumentó B/. 1.3 millones (+3%), debido al incremento de los costos de proyecto en proceso por B/. 1.9 millones (+33%), este rubro mantiene una proporción similar a la de años anteriores donde los intereses de financiamiento conforman el 73.2% del total de los costos de proyecto en proceso, seguido de diseño (7.9%), planificación de proyecto (7.6%), acceso a boulevard (2.3%) y otros costos representando el 9% restante. Cabe mencionar que se registró B/. 1 millón como otras cuentas por cobrar, las cuales hacen referencia al saldo pendiente de cobro por la venta de terrenos a Promotora La Floresta, S.A., la cual es una empresa relacionada que también forma parte de Grupo Oti. Por su parte, el rubro de terrenos presenta una disminución de B/. 1.5 millones (-3.9%) por revaluación del terreno, totalizando B/. 39.1 millones.

El activo corriente mostró una contracción interanual de B/. 1 millón (-98%), principalmente por el vencimiento de los depósitos a plazo fijo por B/. 680 miles (-100%), seguido de una reducción en el efectivo de B/. 335.6 miles (-94.1%), causado por la disminución de efectivo neto generado en el periodo.

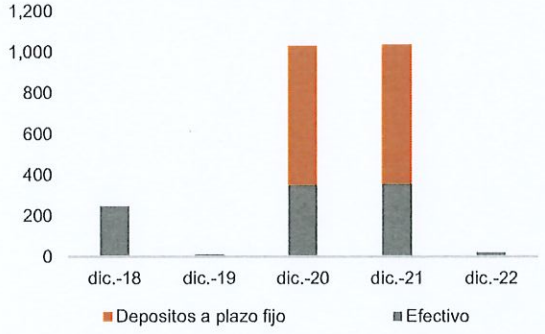
EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración:** PCR

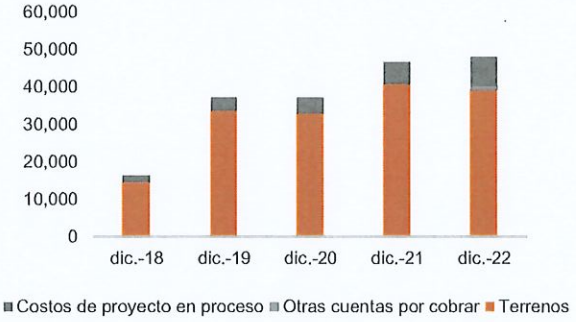
Los activos corrientes representaron el 0.04% del total de los activos de la institución. El activo corriente estuvo compuesto únicamente por el efectivo. Por su parte, el activo no corriente representó el 96.96% del total de los activos y estuvo compuesto principalmente por Terrenos (81.6%), seguido de los costos del proyecto (16.3%) y otras cuentas por cobrar (2.1%). Adicional a lo anterior, cabe mencionar que la evolución de los activos proviene principalmente del rubro de terrenos y la revalorización de estos. En 2021 se presentó una revalorización de B/. 7.7 millones y en 2022 registro una diminución de revaluación de -B/. 1.5 millones.

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO CORRIENTE



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración:** PCR

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO NO CORRIENTE



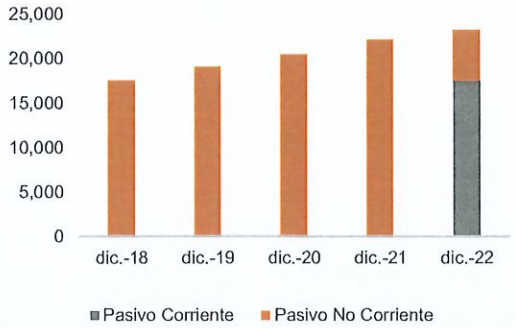
Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración:** PCR

Pasivos

Al cierre de 2022, los pasivos totales de Promotora Santa Cecilia, S.A., se situaron en B/. 23.1 millones, registrando un aumento interanual de B/. 1 millón (+4.8%), debido al aumento del pasivo corriente (+2,202 veces), como resultado de un nuevo préstamo bajo línea de crédito de B/. 17.3 millones, el cual fue utilizado para cancelar la Serie A de los Bonos Corporativos e Intereses acumulados por pagar. Cabe mencionar que el préstamo es con Multibank, Inc., tiene un vencimiento a junio de 2023, con una tasa intereses de 8.78% y cuenta con un fideicomiso de garantía que incluye 15 fincas y la fianza de los accionistas. Adicional, se presenta un aumento en las cuentas por pagar a proveedores de B/ 137.8 miles (+1.7 veces) que comprenden comprenden principalmente montos pendientes de cancelar por compras comerciales, inventarios y cuentas dentro del giro normal de la Compañía, el período de crédito promedio tomado para cancelar las obligaciones con proveedores es de sesenta (60) a noventa (90) días.

En cuanto al pasivo no corriente, este presenta una contracción de B/. 16.4 millones (-74.3%), causado por el vencimiento de la Serie A de los bonos por pagar (B/. 16 millones) y sus intereses acumulados por pagar (B/. 2 millones), siendo el único rubro que presenta una reducción en los pasivos no corrientes. Por su parte, las cuentas por pagar a accionistas totalizan B/. 5 millones, aumentando B/. 1.2 millones (+31.6%), cabe mencionar que las cuentas por pagar accionistas no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento. Los otros pasivos presentan un aumento de B/. 406.5 miles (1.5 veces).

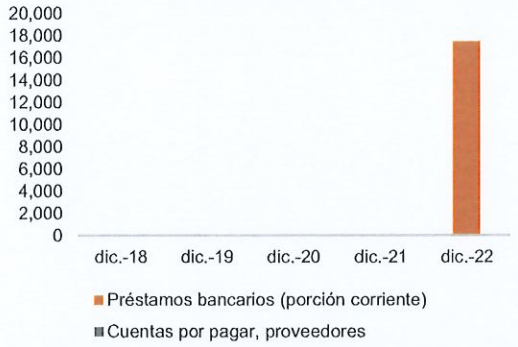
EVOLUCIÓN DE LOS PASIVOS



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

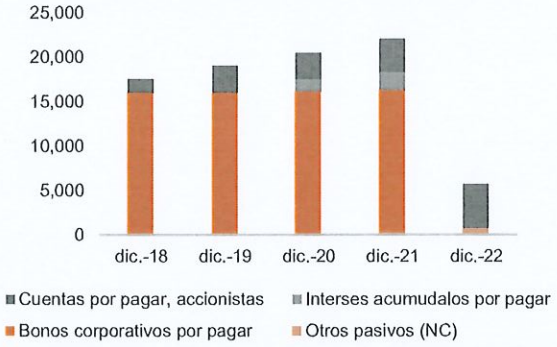
A la fecha de análisis, los pasivos se compusieron en 75.49% por pasivos corrientes, donde los préstamos bancarios representaron el 74.86% de los pasivos, seguido de las cuentas por pagar a proveedores 0.63%. Por otro lado, los pasivos no corrientes representaron el 24.51% del total de pasivos, donde las cuentas por pagar a accionistas representaron 21.6% del total de los pasivos, seguido de otros pasivos con el 2.9% restante. Cabe mencionar que la evolución de los pasivos se genera por el financiamiento adquirido para el proyecto y los intereses que este conlleva, así como el comportamiento del rubro de las cuentas por pagar a accionistas.

COMPOSICIÓN DEL PASIVO CORRIENTE



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

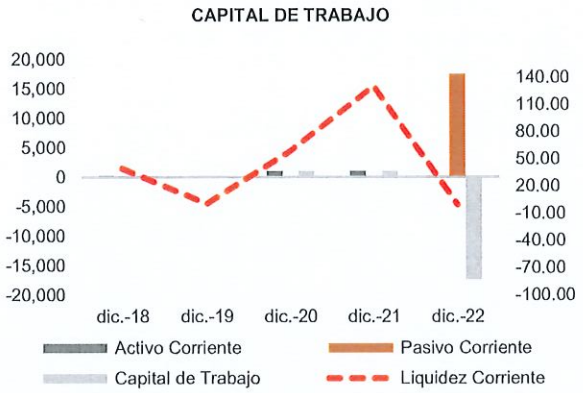
COMPOSICIÓN DEL PASIVO NO CORRIENTE



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Liquidez y Capital de Trabajo

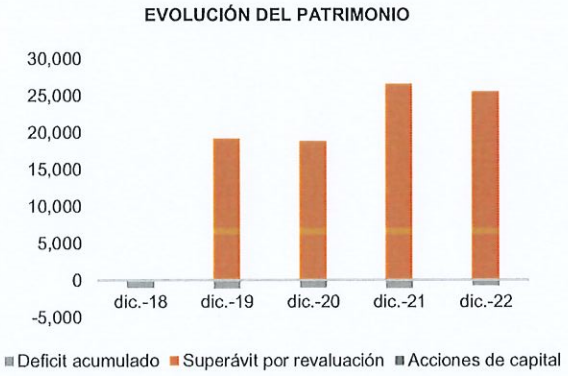
A diciembre de 2022, al analizar la liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A., se observa una reducción significativa en los activos corrientes, ubicándose en B/. 21.5 miles, lo que representa una disminución de B/. 1 millón (-98%) respecto al año anterior, debido al vencimiento de los depósitos a plazo fijo. Por otro lado, los pasivos corrientes experimentaron un aumento significativo, alcanzando un saldo de B/. 17.5 millones, con un incremento interanual de B/. 17.4 millones (+2202 veces). Este aumento se debe a la utilización de una línea de crédito con Multibank, Inc., destinada al pago de capital e intereses de la Serie A del programa de bonos corporativos. En consecuencia, el capital de trabajo de la empresa se encuentra en una posición negativa de -B/. 17.4 millones. Adicionalmente, el indicador de liquidez inmediata ha presentado un deterioro importante, situándose en 0.001 veces en comparación con el año anterior, lo que indica una disminución significativa en la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones inmediatas. Sin embargo, Promotora Santa Cecilia, S.A. emitirá una serie de bonos para cancelar el préstamo bancario, por lo que se espera que se presente una mejora en el indicador.



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Patrimonio

Al cierre de diciembre 2022, el patrimonio de Santa Cecilia, S.A. se situó en B/. 24.7 millones, registrando una contracción de B/. 693.8 miles (-2.7%), principalmente por la reducción en el superávit por revaluación de B/. 1 millón (-4%). Cabe mencionar que la entidad mantiene un déficit acumulado que presenta una mejora interanual debido a los resultados alcanzados en el ejercicio, situándose en -B/. 724.6 miles. La composición del patrimonio mantiene una similitud respecto a periodos anteriores, siendo el superávit por revaluación su mayor componente con 102.5%, seguido de las acciones de capital (0.4%) y el déficit acumulado siendo la única cuenta en negativo con -2.9%.

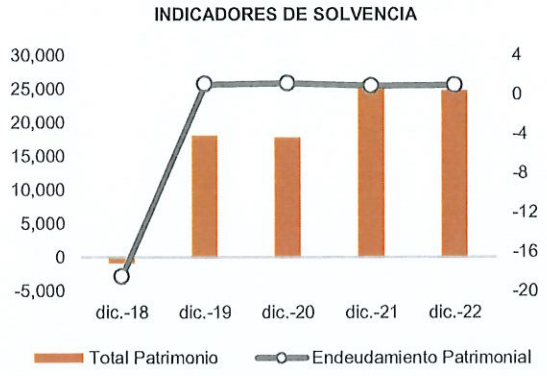


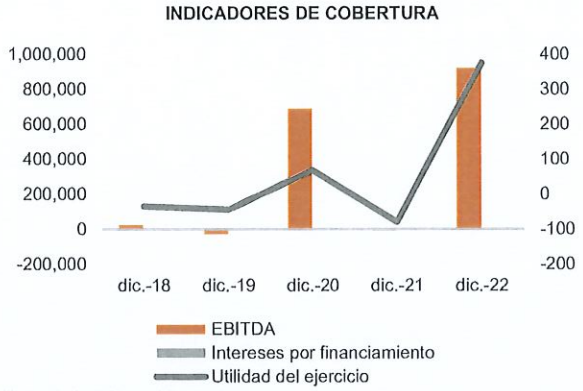
Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Solvencia y Endeudamiento

A la fecha de análisis, el endeudamiento patrimonial de la institución se posicionó en 0.94 veces, siendo levemente mayor al endeudamiento presentado a la misma fecha del año anterior (0.87 veces). Esta desmejora interanual es consecuencia del aumento del pasivo por B/. 1 millón (+4.8%) aunado a la reducción del patrimonio por B/. 693.8 miles (-2.7%), sin embargo, se considera que se presenta en un nivel adecuado al ser un proyecto en desarrollo que requiere de financiamiento para todas sus etapas. Asimismo, el indicador de solvencia (patrimonio / activos) se posicionó en 52% y fue levemente menor al indicador presentado en 2021 (54%). Es importante destacar que el indicador de solvencia de Promotora Santa Cecilia S.A., se ha mantenido en niveles similares históricamente, lo que demuestra su capacidad para mantener una estructura financiera sólida a lo largo del tiempo. Esta consistencia en los niveles de solvencia refuerza la confianza en la empresa y su capacidad para afrontar sus obligaciones financieras, así como para respaldar su crecimiento y desarrollo continuo en el mercado.

A diciembre de 2022, el indicador de cobertura de EBITDA sobre gastos financieros se presenta en niveles adecuados (1.98 veces), debido a una mejora en el margen neto, por lo que, se observan niveles de cobertura adecuados para cumplir con el pago del préstamo bancario. A la fecha de análisis se observa que la entidad presenta una insuficiente cobertura del EBITDA sobre servicio de deuda (0.06 veces), sin embargo, la entidad planifica realizar una emisión de bonos corporativos para refinanciar el préstamo bancario que se tiene a la fecha de análisis.





Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

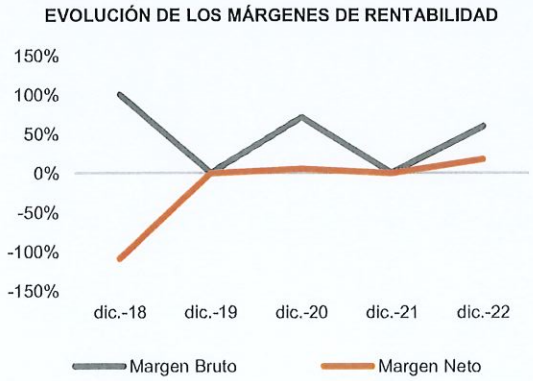
Resultados Financieros

A la fecha de análisis, los ingresos de Promotora Santa Cecilia, S.A. totalizaron B/. 2 millones, cabe mencionar que, en los últimos 6 periodos, solo en el 2018, 2020 y 2022 se han presentado ingresos, los cuales son obtenidos por venta de terrenos, adicional, es importante hacer mención que para el 2022 el sector inmobiliario continuaba con un proceso de recuperación en Panamá. Por su parte, se presentaron costos de terreno en B/. 507.5 miles y costos de proyectos B/. 342.6 miles, totalizando B/. 850.2 miles. De esta manera, se obtuvo una utilidad bruta de B/. 1.2 millones, lo cual representa una mejora al margen bruto presentado el año anterior, debido a que el año anterior no se presentaron ingresos ni costos del proyecto.

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

En cuanto a los gastos generales y administrativos, estos totalizaron B/. 379.3 miles, aumentando B/. 300 miles (+3.7 veces), los cuales se componen principalmente por comisión de ventas (33.19%), impuestos varios (27.66%), honorarios profesiones (24.77%), emisión de bonos corporativos (12.96%) y el restante 1.42% corresponde a otros gastos.

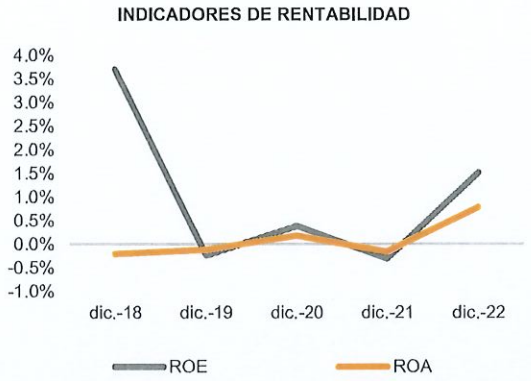
Por otro lado, los gastos financieros totalizaron B/. 493.3 miles, aumentando interanualmente debido a que en el año 2021 la entidad solicitó una prórroga para realizar el pago de intereses de la emisión al vencimiento de esta. Adicional, se obtuvo una utilidad neta de B/. 375.5 miles, por lo que se presenta una mejora interanual en el margen neto, el cual se sitúa en 17.9%, demostrando que la entidad es capaz de generar una utilidad satisfactoria en el periodo de análisis.



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Rentabilidad

A la fecha de análisis, la utilidad neta totalizó B/. 375.5 miles, mostrando una significativa recuperación interanual de B/. 454.8 miles (+5.73 veces), como consecuencia de los ingresos generados por venta de terrenos. Cabe mencionar que desde el 2017 la entidad no presentaba indicadores de rentabilidad estables. El ROA totalizó 0.8% y el ROE 1.5%, por consiguiente, se considera que Promotora Santa Cecilia S.A., fue capaz de generar una rentabilidad adecuada al periodo de análisis.



Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Instrumentos calificados

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	
Características	
Emisor:	PROMOTORA SANTAN CECILIA, S.A.
Tipo de instrumento:	Bonos Corporativos Rotativos
Emisión	Programa de hasta US$16,000,000.00 (dieciséis millones de dólares, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) de Bonos Corporativos Rotativos.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América US$
Monto autorizado:	US$ 16,000,000.00
Fecha de emisión:	Se entiende como Fecha de Emisión, la fecha a partir de la cual los intereses se empezaron a devengar para cada una de las series de los Bonos, La Fecha de Emisión de cada serie será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá al menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la serie de que se trate mediante un suplemento informativo a este prospecto informativo.
Series y Plazo	Los Bonos serán emitidos con distintas series. El plazo de vencimiento de los Bonos de cada serie será sesenta (60) meses contados a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva serie. Este Programa de Bonos Corporativos Rotativo cuenta con un período de disponibilidad de diez (10) años contados a partir de la Fecha Inicial de Oferta.
Tasa de Interés	Los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor seis (6) meses, más un diferencial de cinco punto cincuenta por ciento (5.50%). En ningún caso la tasa de interés será inferior a ocho punto cinco por ciento (8.5%). La información de cada serie, incluyendo Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Emisión, plazo, monto, tasa de interés y días de pago de intereses, será enviada a fa Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá al menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada serie mediante un suplemento informativo a este prospecto.
Pago de intereses	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).
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).
Garantías	Los Bonos Corporativos que componen el Programa Rotativo del Emisor a la fecha de autorización del registro de esta Emisión y de este Prospecto Informativo no cuentan con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. No obstante, el Emisor se compromete a que en un plazo no mayor a los 120 días calendario contados a partir de la fecha de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., la cual es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, constituirá un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi Trust, Inc., 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 propiedad de Praderas de Tanara, S.A., las cuales deberán traspasarse al Fideicomiso de Garantía dentro del mencionado plazo de 120 días calendario, y (ii) una cuenta de Reserva que deberá 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 accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.
Uso de los Fondos	El 100% de los fondos de esta emisión se utilizará para (i) la cancelación de facilidad crediticia previamente otorgada por Multibank, Inc. por la suma de doce millones ochocientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y ocho dólares americanos con 00/100 (US$12,899,888.00) requerido por el Emisor para la compra del 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S.A, sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, quien a su vez es propietaria de terrenos en el sector de Tanara, Corregimiento de Chepo, Provincia de Panamá, (ii) estudios y proyectos que impliquen mejoras sobre dichos terrenos, por un valor aproximado de un millón quinientos dos mil quinientos trece dólares con 40/100 (USS1,502,513.40) y (iii) el pago del servicio de la deuda de esta emisión de Bonos por un valor aproximado de seiscientos sesenta y cinco mil setenta y tres dólares con 60/100 (US$665,073.60). En la medida que se vayan venciendo o redimiendo anticipadamente los Bonos, en virtud de que la presente emisión se trata de un programa rotativo, el Emisor podrá emitir nuevos Bonos siempre que exista la disponibilidad. Los fondos que se adquirían de la emisión de nuevas series podrán ser utilizados por el emisor además para los siguiente: (i) Desarrollo del futuro Macroproyectos urbanístico denominado Hacienda Santa Cecilia y (ii) Cancelación de capital de series previamente emitidas.
Agente estructurador, de Pago, Registro y Transferencia:	Multi Securities, Inc.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Multi Securities, Inc.
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)
Asesor Legal:	Arias, Alemán y Mora

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Garantías

Los Bonos Corporativos que componen el Programa Rotativo del Emisor a la fecha de autorización del registro de esta Emisión y de este Prospecto Informativo no cuentan con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. No obstante, el Emisor se compromete a que en un plazo no mayor a los 120 días calendario contados a partir de la fecha de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., la cual es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, constituirá un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi Trust, Inc., 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 propiedad de Praderas de Tanara, S.A., las cuales deberán traspasarse al Fideicomiso de Garantía dentro del mencionado plazo de 120 días calendario, y (ii) una cuenta de Reserva que deberá 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 accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.

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

Bien aportado	Detalle	Área m^2	Monto B/.	Cobertura %
Área 1 - Fincas con Infraestructura	Fincas 302109, 302110	22,402.42	560,060.60	3.50%
Área 2 - Fincas con Movimiento de Tierra	Fincas 30336226, 30392113, 30392114, 30430310	231,501.51	3,935,525.68	24.60%
Área 3 - Fincas	Fincas 220391, 183298, 199188, 58179, 176739, 176740, 30392116, 30392117, 30392118, 30392119, 30429793	2,755,139.19	35,816,809.47	223.86%
Valor total		**3,009,043.12**	**40,312,395.75**	**252.0%**
Valor de apreciación según demanda			**40,300,000.00**	**251.9%**

Estas fincas se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía y presentan una cobertura de 252% sobre el total del Programa de Bonos Corporativos Rotativos, lo que se considera una cobertura adecuada a la fecha de análisis.

Uso de los fondos

El 100% de los fondos de esta emisión se utilizará para (i) la cancelación de facilidad crediticia previamente otorgada por Multibank, Inc. por la suma de doce millones ochocientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y ocho dólares americanos con 00/100 (US$12,899,888.00) requerido por el Emisor para la compra del 100% de las acciones de Praderas de Tanara, S.A, sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, quien a su vez es propietaria de terrenos en el sector de Tanara, Corregimiento de Chepo, Provincia de Panamá, (ii) estudios y proyectos que impliquen mejoras sobre dichos terrenos, por un valor aproximado de un millón quinientos dos mil quinientos trece dólares con 40/100 (USS1,502,513.40) y (iii) el pago del servicio de la deuda de esta emisión de Bonos por un valor aproximado de seiscientos sesenta y cinco mil setenta y tres dólares con 60/100 (US$665,073.60). En la medida que se vayan venciendo o redimiendo anticipadamente los Bonos, en virtud de que la presente emisión se trata de un programa rotativo, el Emisor podrá emitir nuevos Bonos siempre que exista la disponibilidad.

Los fondos que se adquieran de la emisión de nuevas series podrán ser utilizados por el emisor además para los siguiente: (i) Desarrollo del futuro Macroproyectos urbanístico denominado Hacienda Santa Cecilia y (ii) Cancelación de capital de series previamente emitidas.

Modificaciones en la tasa de interés

En virtud de la reciente discontinuación de la tasa de interés Libor, se ha llevado a cabo una modificación significativa en los términos y condiciones de los Bonos, con el objetivo de asegurar su alineación con las actuales condiciones del mercado financiero. Anteriormente, los Bonos devengaban una tasa de interés equivalente a Libor seis meses, más un diferencial de cinco punto cincuenta por ciento (5.50%), con un límite mínimo del ocho punto cinco por ciento (8.5%). En respuesta a esta transición, se ha adoptado una nueva estructura de tasa de referencia, la cual se basa en la tasa SOFR a tres meses, sumada a un diferencial de tres por ciento (3%). La información detallada de cada serie de Bonos, incluyendo fechas relevantes, plazos, montos, tasas de interés y días de pago de intereses, continuará siendo presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá a través de suplementos informativos, asegurando así una comunicación completa y oportuna con los inversionistas y reguladores.

Proyecciones Financieras

Promotora Santa Cecilia, S.A., realizó proyecciones financieras hasta el año 2034, basadas en los ingresos generados por la venta de metros cuadrados de terreno. Estos ingresos proyectados muestran un aumento promedio anual del 18.5%, aunque este crecimiento no se mantiene constante a lo largo de la proyección. En el 2024 se contempla el primer aumento en las ventas; sin embargo, los dos años siguientes proyectan disminuciones debido al cronograma del proyecto y los tiempos de entrega. Posteriormente, en el 2027 y 2028, se estima un nuevo aumento del 6.1% y 12%, respectivamente. Un hito importante se presenta en el 2029, con una proyección de ingresos de B/. 9 millones, aumentando +2.2 veces, marcando el pico más alto en los 12 años proyectados. Después, en el 2031, se prevé una reducción significativa de ingresos del -40.7%, pero esta se sigue de un aumento del 15% y 32.1% para los años 2032 y 2033. Finalmente, en el 2034, se proyecta una reducción en los ingresos del 27.4%, lo que resultaría en un total de B/. 5.9 millones. Cabe mencionar que estas variaciones se deben al giro de negocio de la entidad, por lo que una vez finalizada la etapa de construcción se incrementa la disponibilidad de unidades para la entrega.

En cuanto a los costos del proyecto, estos representan el 31.9% del total de los ingresos, en los cuales se considera un costro promedio a lo largo de la proyección de B/. 1.8 millones, donde el 55.4% es representado por costos de terreno, seguido de 38% en costos de infraestructura, por lo que el 6.6% restante estaría conformado por costos de proyecto y otros costos. Cabe mencionar que los costos presentan variaciones positivas y negativas a lo largo de la proyección debido a las etapas donde se encuentre el proyecto. Por su parte, se estiman gastos administrativos que se mantienen constantes en B/. 60 miles para los 12 años proyectados. Por lo que, su EBITDA en los siguientes años proyecta encontrarse en un promedio de US$. 2.9 millones. Por otro lado, se presentan gastos financieros por intereses y comisiones que promedian anualmente B/ 1.2 millones, cabe mencionar que este rubro de gastos financieros se comprende por una nueva emisión de bonos corporativos, los cuales será utilizados para cancelar el préstamo bancario que tiene un vencimiento en junio de 2023.

Estado de Resultados Proyectado

(B/.) (Cifras expresadas en miles)	2022R	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Precio Proyectado		*17.4*	*19.9*	*18.9*	*18.9*	*20.9*	*21.6*	*22.3*
m^2 vendido		*176*	*189*	*190*	*155*	*149*	*162*	*125*
Ingresos	**2,098**	**3,066**	**3,775**	**3,591**	**2,937**	**3,115**	**3,489**	**2,779**
Total Costo	**(850)**	**(1,752)**	**(1,888)**	**(1,897)**	**(1,544)**	**(1,486)**	**(1,611)**	**(1,241)**
Proyecto	(343)	(42)	(46)	(46)	(37)	(35)	(39)	(29)
Costo de terreno	(508)	(971)	(1,046)	(1,051)	(856)	(825)	(893)	(690)
Costo de infraestructura	-	(665)	(717)	(720)	(585)	(563)	(611)	(469)
Otros Costos	-	(74)	(80)	(80)	(65)	(63)	(68)	(53)
Total Utilidad Bruta	**1,248**	**1,314**	**1,886**	**1,694**	**1,393**	**1,629**	**1,878**	**1,539**
Gastos Administrativos	(379)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)
Utilidad Antes de Impuestos e Intereses	**869**	**1,254**	**1,826**	**1,634**	**1,333**	**1,569**	**1,818**	**1,479**
Gastos Financieros Amortización de intereses del bono	-	(853)	(924)	(928)	(746)	(716)	(781)	(589)
Gastos Financieros Amortización de Comisiones	-	(226)	(283)	(249)	(197)	(230)	(239)	(164)
Intereses Préstamo Bancario	(493)	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Antes de Impuestos	**376**	**175**	**619**	**456**	**390**	**623**	**798**	**725**
Impuestos	-	(11)	(44)	(43)	(40)	(41)	(42)	(39)
Utilidad Neta	**376**	**164**	**575**	**413**	**351**	**582**	**756**	**686**
Flujo de Caja								
EBITDA	979	1,254	1,826	1,634	1,333	1,569	1,818	1,479
Gastos Financieros	(493)	(1,080)	(1,207)	(1,178)	(943)	(946)	(1,020)	(754)
Superávit Por Revaluación	(1,069)	(1,798)	(1,938)	(1,946)	(1,587)	(1,528)	(1,655)	(1,278)
Impuesto Sobre la Renta (ganancia)	-	(11)	(44)	(43)	(40)	(41)	(42)	(39)
Cambio en capital de trabajo	-	1,029	-	-	-	-	-	-
Cambio en Obras en proceso	-	(85)	23	242	118	187	409	126
Otros cambios en activos y pasivos	(2,938)	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de efectivo operativo	**(3,522)**	**(690)**	**(1,339)**	**(1,292)**	**(1,118)**	**(759)**	**(490)**	**(466)**
Bonos	(16,000)	14,927	(1,441)	(1,257)	(1,028)	(942)	(1,221)	(973)
Propiedades e intereses capitalizados sobre terrenos	-	2,769	2,984	2,997	2,443	2,353	2,548	1,968
Depósitos a plazo fijo	680	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de efectivo financiero	**(15,320)**	**17,696**	**1,543**	**1,740**	**1,415**	**1,411**	**1,327**	**995**
Cuentas por Pagar Accionistas	1,202	-	-	(300)	(300)	(200)	(226)	(529)
Préstamo Bancario	17,360	(15,860)	-	(500)	(500)	(500)	-	-
Impuesto Complementario	-	-	(7)	(23)	(17)	(14)	(23)	(30)
Flujo de efectivo en otras cuentas	**18,562**	**(15,860)**	**(7)**	**(823)**	**(817)**	**(714)**	**(250)**	**(559)**
Efectivo inicial	357	21	1,167	1,364	990	471	409	996
Flujo de efectivo del período	(280)	1,146	197	(374)	(519)	(62)	587	(30)
Efectivo final	**77**	**1,167**	**1,364**	**990**	**471**	**409**	**996**	**966**

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración:** PCR

Según el análisis de los datos reales a diciembre 2022, se puede observar que los ingresos se posicionan en B/. 2 millones, para el primer año proyectado se espera un ingreso de B/. 3 millones, bajo el supuesto de que se venderán 176 mil metros cuadrados. A medida que el proyecto avance, se proyecta un crecimiento promedio anual del EBITDA de 34%. En cuanto a los gastos financieros, se presentan en B/. 493 miles, para el primer año proyectado se espera hacer la emisión del programa de bonos corporativos para cancelar el préstamo bancario, lo que supone un gasto financiero de B/. 1 millón, el cual contempla pago de intereses y de capital.

INDICADORES DE COBERTURA

Indicadores	2022R	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
EBITDA	923	1,254	1,826	1,634	1,333	1,569	1,818	1,479
Flujo	21	1,167	1,364	990	471	409	996	966
Gastos Financieros	493	1,080	1,207	1,178	943	946	1,020	754
EBITDA/Gastos Financieros	1.87	1.16	1.51	1.39	1.41	1.66	1.78	1.96

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración:** PCR

En la evaluación de la cobertura del EBITDA sobre el gasto financiero a la fecha de análisis se presenta en 1.87 veces, demostrando su adecuada capacidad para cumplir con sus obligaciones. Adicional, se presenta una cobertura promedio a lo largo de la proyección de 2.15 veces, donde cabe resaltar que todos los años se encuentra por encima de 1 vez, por lo que se considera que Promotora Santa Cecilia, S.A. presenta una cobertura para el pago de la deuda adecuada.

Anexos

Balance General (En miles B/.)	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22
Total Activo	**16,373**	**37,185**	**37,221**	**46,562**	**47,951**
Activo Corriente	**247**	**12**	**1,030**	**1,037**	**21**
Efectivo	247	12	350	357	21
Depósitos a plazo fijo	0	0	680	680	0
Activo No Corriente	**16,373**	**37,185**	**37,221**	**46,562**	**47,951**
Terrenos	14,511	33,637	32,928	40,700	39,123
Capitalización de intereses sobre terrenos	0	0	0	0	0
Otras cuentas por cobrar	0	0	0	0	1,029
Costos de proyecto en proceso	1,862	3,548	4,294	5,862	7,798
Total Pasivo	**17,565**	**19,060**	**20,468**	**22,122**	**23,189**
Pasivo Corriente	**6**	**17**	**17**	**8**	**17,506**
Cuentas por pagar, proveedores	6	17	17	8	146
Préstamos bancarios (porción corriente)	0	0	0	0	17,360
Pasivo No Corriente	**17,559**	**19,042**	**20,450**	**22,114**	**5,683**
Otros pasivos (NC)	0	0	135	269	675
Bonos corporativos por pagar	16,000	16,000	16,000	16,000	0
Intereses acumulados por pagar	0	0	1,360	2,040	0
Cuentas por pagar, accionistas	1,559	3,042	2,955	3,806	5,008
Total Patrimonio	**-946**	**18,137**	**17,784**	**25,477**	**24,783**
Acciones de capital	100	100	100	100	100
Superávit por revaluación	0	19,126	18,705	26,477	25,408
Déficit acumulado	-1,046	-1,089	-1,021	-1,100	-725

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Estado de Resultados (En miles B/.)	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22
Ingresos	**32.2**	**0.0**	**1,161.5**	**0.0**	**2,098.4**
Ventas de terreno	16.1	0.0	1,155.5	0.0	2,098.4
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	16.1	0.0	5.9	0.0	0.0
Costos	**0.0**	**0.0**	**330.2**	**0.0**	**850.2**
Costo Terreno	0.0	0.0	288.4	0.0	507.6
Costo Proyecto	0.0	0.0	41.8	0.0	342.7
Utilidad Bruta	**32.2**	**0.0**	**831.3**	**0.0**	**1,248.2**
Gastos generales y administrativos	**67.1**	**43.4**	**165.5**	**79.3**	**379.4**
Emisión de bonos corporativos	59.5	15.0	24.5	51.7	49.2
Comisión por venta	0.0	0.0	69.3	0.0	125.9
Honorarios profesionales	6.0	27.1	13.3	6.8	94.0
Transporte y viáticos	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0
Tasa única	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Otros	0.2	0.6	0.0	18.7	4.7
Cargos bancarios	0.1	0.2	0.0	0.1	0.1
Impuestos varios	0.0	0.0	57.8	1.5	104.9
Utilidad antes de impuesto e intereses	**-35.0**	**-43.4**	**665.7**	**-79.3**	**868.9**
Intereses por financiamiento	0.0	0.0	597.5	0.0	493.4
Utilidad del ejercicio	**-35.0**	**-43.4**	**68.3**	**-79.3**	**375.5**
Superávit por revaluación	0.0	19,125.8	-421.0	7,772.4	-1,069.3
Resultado integral	**-35.0**	**19,082.4**	**-352.7**	**7,693.1**	**-693.8**

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

Indicadores	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22
Rentabilidad					
Margen Bruto	100%	0.0%	72%	0.0%	59%
Margen Neto	-109%	0.0%	6%	0.0%	18%
ROE	3.7%	-0.2%	0.4%	-0.3%	1.5%
ROA	-0.2%	-0.1%	0.2%	-0.2%	0.8%
Liquidez					
Liquidez Corriente	39.56	0.68	58.94	130.49	0.001
Capital de Trabajo	240	-6	1,013	1,029	-17,485
Solvencia					
Endeudamiento Patrimonial	-18.58	1.05	1.15	0.87	0.94
Patrimonio/Activo	-0.06	0.49	0.46	0.54	0.52
Patrimonio/Pasivo	-0.05	0.95	0.87	1.15	1.07
Pasivo/Activo	1.06	0.51	0.54	0.46	0.48
Cobertura					
EBITDA/Gastos financieros	-	-	1.21	-	1.98
EBITDA/Servicio de deuda	-	-	1.21	-	0.05

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / **Elaboración**: PCR

VIII Parte:

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

Declaración Jurada

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los 26 días del mes de marzo del año 2024.

Los suscritos **JORGE ALVAREZ FONSECA** varón, español, mayor de edad, vecino de esta ciudad con cédula de identidad personal **E-8-118377**, **YOSIAHOU MICHAAN BTESH** varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad con cédula de identidad personal **8-791-855** 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 uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Auditados correspondientes a **PROMOTORA SANTA CECILIA S.A. Y SUBSIDIARIA**, para el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2023.

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 2023 al 31 de diciembre de 2023.

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 factor 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

YOSIAHOU MICHAAN BTESH
Tesorero

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 28 de marzo de 2024.

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.