República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Preparación de los Informes de Actualización:

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

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

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

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

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

Trimestre terminado al: 31/12/2023
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 Alvarez
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

jorgea@grupoti.com

I Parte:

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

En balboas	2023 diciembre	2023 septiembre	2023 junio	2023 marzo
Activo Corriente	1,380,507	1,038,367	1,092,717	1,174,514
Pasivo Corriente	3,215,172	18,863,164	18,818,114	18,324,396
Capital de Trabajo	(1,834,665)	(17,824,797)	(17,725,397)	(17,149,882)
Razon Corriente	0.43	0.06	0.06	0.06

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2023 refleja un aumento considerable en sus activos corrientes en comparación al trimestre anterior, que corresponden a depósitos realizado como abono a MP. Las cuentas por pagar reflejan una disminución en comparación al trimestre anterior, debido la reestructuración de emisión de bonos con Banco Nacional de Panamá

B. **RECURSOS DE CAPITAL**:

En balboas	**2023 diciembre**	**2023 septiembre**	**2023 junio**	**2023 marzo**
Deuda por pagar	18,198,165	17,360,000	17,360,000	17,360,000
Patrimonio	24,865,046	24,677,586	23,834,543	24,751,279
Total, de Recurso de Capital	(6,666,881)	(7,317,586)	(6,474,543)	(7,391,279)
Endeudamiento Patrimonial	1	1	1	1

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. Y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2023 se mantiene al trimestre anterior.

C. **RESULTADO DE LAS OPERACIONES**:

Para el periodo correspondiente al IV trimestre de 2023 Promotora Santa Cecilia, S.A y Subsidiaria refleja venta como ingreso propio se espera seguir facturando durante los próximos meses. Los gastos y costos presentados en este IV trimestre serán pagados en el próximo trimestre del periodo 2024 con fondos de la cuenta corriente de Promotora Santa Cecilia, S.A. con los aportes realizados por los accionistas.

D. **ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS**:

La gerencia tiene plena confianza de que durante el 2024 sea un periodo donde se tomaran las medidas necesarias para asegurar el éxito sustentable de la empresa de igual forma la gerencia se siente optimista sobre el futuro desarrollo de la compañía. Los socios mantienen sus aportes como accionistas para cumplir con todos los compromisos pactados hasta que la empresa inicie operaciones en su totalidad.

II Parte:

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al IV Trimestre de 2023 para el cual está reportando.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(No Auditados)

Para el periodo que termina el 31 de diciembre de 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 del contador público autorizado	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de resultados	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 24
Información adicional	25 – 27

Estados Financieros Consolidados – No Auditados

Panamá, 09 de febrero de 2024.

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

Estimados señores:

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 Diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023 diciembre	2022 diciembre
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	351,124	21,126
Gastos Pagados por Anticipados		-	-
Deposito plazo fijo - Multibank	4	-	-
Total activos corrientes		351,124	21,126
Activos no corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	5	1,029,383	1,029,383
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos	6	38,771,764	39,123,107
Intereses capitalizados sobre terrenos		-	-
Costos de proyecto en proceso	7	10,105,638	7,798,428
Impuesto sobre la renta diferido			
Total activos no corrientes		49,906,785	47,950,918
Total activos		**50,257,908**	**47,972,044**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar	8	1,360,000	17,360,000
Gastos Acumulados por pagar	11	214,007	162,699
Otros pasivos	11	8,266	317,139
Prestamo Privado		838,165	-
Cuentas por pagar proveedores	9	794,734	145,794
Total de pasivos corrientes		3,215,172	17,985,632
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar	11	256,809	195,238
Bonos corporativos por pagar		16,000,000	
Intereses por pagar - Bonos		-	
Cuentas por pagar - accionistas	8	5,920,882	5,007,898
Total pasivos no corrientes		22,177,691	5,203,136
Total pasivos		25,392,863	23,188,768
Patrimonio:			
Acciones de capital	13	100,000	100,000
Superavit por revaluacion		25,241,502	25,407,910
Déficit acumulado		(476,457)	(724,634)
Total de patrimonio		24,865,046	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 Resultado (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas		2023 diciembre	2022 diciembre
Ingresos				
Venta de Terreno			1,026,177	2,098,434
Intereses Ganados			6	-
Total de Otros Ingresos			1,026,184	-
Costos de Terreno			(184,935)	(507,551)
Costo de Proyecto			(166,369)	(342,656)
Total de costos			(351,305)	(850,207)
Utilidad bruta			674,879	1,248,227
Gastos:				
Gastos generales y administrativos	15		187,162	(379,370)
Utilidad (pérdida) antes de los intereses por financiamiento cargos bancarios, depreciacion y amortizacion			487,717	868,857
Intereses por financiamiento (amortizacion)			(239,539)	(493,356)
Utilidad (pérdidad) neta		**B/.**	**248,177**	**375,501**
Otros resultados integrales:				
Aumento de superavit por revaluacion			-	-
Disminucion de superavit por revaluacion			(166,407)	-
Total de otros resultados integrales		**B/.**	**81,770**	**375,501**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	Acciones de capital	Déficit acumulado	Superavit por revalucion	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022		100,000	(724,634)	25,407,909	24,783,275
Disminucion de Superavit por revaluación				166,407	166,407
Utilidad - 2023			248,177		**248,177**
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**100,000**	**(476,457)**	**25,241,502**	**24,865,046**

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de diciembre 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023 diciembre	2022 diciembre
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia		81,770	375,501
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta diferido		-	-
Ajustes de periodos anteriores		-	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado		-	
Cuentas por cobrar otras		0	(1,029,383)
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos		351,343	507,551
Costos de proyecto en proceso	7	(2,307,210)	(1,936,049)
Gastos acumulados por pagar		51,309	
Intereses de Bonos por pagar		-	(2,040,000)
Prestamo por pagar Privado		838,165	
Cuentas por pagar proveedores	9	648,940	137,849
Otros pasivos		(308,874)	406,548
Otras cuentas por pagar		61,571	-
Flujos de efectivo por las actividades de operación		(582,986)	(3,577,983)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Bonos corporativos por pagar		16,000,000	(16,000,000)
Deposito a plazo fijo		-	680,000
Préstamos por pagar		(16,000,000)	17,360,000
Efectivo recibido de bancos		-	
Efectivo recibido de los accionistas	8	912,984	1,202,366
Aporte inicial de capital		-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		912,984	3,242,366
Efectivo neto		329,998	(335,617)
Efectivo al inicio del año		21,126	356,743
Efectivo al final del año		**351,124**	**21,126**

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

1. Información corporativa

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

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

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

Promotora Santa Cecilia, S.A. de ahora en adelante llamada ("la Compañía) se dedica principalmente a la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. El cual consiste en el desarrollo de Macro-Parcelas servidas de uso residencial, comercial e institucional. Estas parcelas podrán ser desarrolladas por Promotora Santa Cecilia, S.A. empresa relacionada o terceros, bajo el estricto cumplimiento de un máster plan y reglas urbanísticas que garantizan la calidad de todo el Proyecto Hacienda Santa Cecilia. El referido proyecto comprende la construcción de 12,000 viviendas de interés social, centros comerciales, centros institucionales, áreas recreativas y toda la infraestructura necesaria para dar servicio a esta comunidad, ubicado en el Municipio de Pacora cuidad de Panamá.

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

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

2. Base para la preparación de los estados financieros

2.1. Declaración de cumplimiento

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

2.2. Base de medición

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

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

2.3. Base de consolidación

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

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

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

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

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

Nombre	País	2023	2022
Praderas de Tanara, S. A.	Panamá	100%	100%

2.4. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de las políticas de contables más significativas

3.1. Nuevas Normas y Enmiendas adoptadas por el grupo.

El grupo ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su periodo de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2022.

- NIC 37- Contrato oneroso – Costos de cumplir un contrato

Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, incluyo en las reglas de medición y reconocimiento la manera de medir un contrato oneroso de una forma más fiable a través del enfoque del costo directamente relacionado, el cual incluye todos los costos que una entidad no puede evitar para el cumplimiento de un contrato. Estos costos directos incluyen también los costos incrementales del contrato y una asignación de otros costos incurridos en las actividades requeridas para cumplirlo; el enfoque del costo incremental el que contemplaba la NIC 37 antes de esta enmienda incluía solo los costos que una entidad evitaría sino tuviera el contrato.
A la fecha en el grupo, no existen contratos clasificados como onerosos, por tanto, no es posible medir el impacto de los efectos, que la aplicación de esta enmienda podría causar en la presentación de los pasivos en el estado consolidado de situación financiera, en el evento de presentarse un contrato de esta naturaleza se analizaría a la luz de la enmienda.

La modificación a la NIC 37 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

- NIIF 1 – Ciclo anual 2018-2020 – Adopción por primera vez

Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, establece la forma como se debe, medir los activos, pasivo y diferencias de conversión acumuladas para una subsidiaria que pasa a ser una entidad que adopta por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora.

El grupo está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

La modificación a la NIIF 1 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

- NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, actualizada la referencia hacia el Marco Conceptual para la información financiera, dado que la NIIF 3 hacía referencia a una versión anterior del Marco Conceptual, y a su vez se añade una excepción más a los principios de reconocimientos de pasivos y pasivos contingentes que requiere que se aplique los criterios de la NIC 37 o CINIIF 21,

A

Respectivamente, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición; adicionalmente, prohíbe el reconocimiento de activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

El grupo está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma. Se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

La enmienda será de aplicación obligatoria de forma prospectiva para los periodos anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.

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 2022; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. La administración se encuentra evaluando si alguna de estas tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados, una vez sean adoptados. A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes.

Norma	Vigencia
* NIC 1 - Presentacion de estados financieros y modificacion, clasificacion de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
* NIC 1 - Divulgacion de politicas contables y la	
* Declaracion de practica 2 de las NIIF	1 de enero de 2023
* NIC 8 - definicion de estimaciones contables	1 de enero de 2023
* NIC 12 - Impuesto diferidpo relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transaccion	1 de enero de 2023

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 la Compañía espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce (12) meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce (12) meses después del cierre del período sobre el que se informa.

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

Un pasivo es clasificado como corriente cuando el grupo espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando el grupo no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

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

3.2. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 30 de diciembre de 2023, el grupo no ha requerido de estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

- Un activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

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

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

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

3.4. Terrenos y proyecto en proceso

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

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

3.5. Costos de Financiamiento

La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado.

3.6. Construcciones en proceso

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

3.7. Bonos y deudas

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

3.8. Acciones de capital

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

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

3.9. Reconocimiento de ingreso

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

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

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

El grupo actualmente se encuentra en planificación del proyecto, por lo que no se presentan ingresos durante este primer periodo.

3.10. Impuesto sobre la renta

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

4. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentaban así:

	2023 Diciembre	2022 Diciembre
Caja	1,000	1,000
Multibank - Cta. Corriente	1,037	20,126
Banco General - Cta. De Ahorros	3,984	-
Banco Nacional de Pmá - Cta. Corriente	345,102	-
Dep. Plazo Fijo	-	-
	351,124	**21,126**

5. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar corresponden al saldo pendiente de cobro por la venta de terrenos a Promotora La Floresta, S.A.

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 Diciembre	2022 Diciembre
Saldo al inicio del año	39,123,107	40,700,000
Aumento por revaluacion de terreno	-	-
Disminucion de terreno	(184,935)	(507,551)
Disminucion por revaluacion de terreno	(166,407)	(1,069,342)
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	**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
176739	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. 8)

7. Costos de proyecto en proceso

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

	2023 diciembre	2022 diciembre
Estudio de impacto ambiental	146,653	132,738
Intereses de financiamiento	6,663,680	5,709,160
Levantamiento topográfico	73,545	80,789
Planificación global del proyecto	1,405,861	593,950
Alquiler de equipos	230,405	84,283
Acceso a Boulevard	404,577	179,752
Diseño	613,813	613,813
Avalúos	61,513	48,759
Impuestos de inmuebles	36,312	34,819
Estudios de reordenamiento	36,604	36,604
Infraestructura Electrica	95,157	94,344
Otros	299,167	171,082
Cambios de servidumbre publica	15,000	15,000
Fotos Satelitales	23,351	3,336
	10,105,638	**7,798,428**

8. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Multibank, Inc.:		
Prestamo con vencimiento a noviembre de 2028, tasa de interes 8.50%. Garantizado con fideicomiso de garantia que incluye 15 fincas ubicadas en el corregimiento de Chepo con superficie total de 3,009,062 mts2 y fianza solidaria e ilimitada de las Compañias Desarrollo Alto del Este, S.A. Y Tanara Properties,S.A. y de los señores Jorge Alvarez Fonseca y Norberto Delgado Duran Se amortiza mediante pagos anuales a capital e intereses, FECI mensual	1,360,000	17,360,000
Total de prestamos bancarios por pagar	1,360,000	17,360,000
Menos: porcion corriente	1,360,000	17,360,000
Porcion no corriente	-	-

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 de la compañía.

10. Bonos Corporativos por pagar

a) Monto y autorización

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

b) Denominaciones

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

c) Series y Plazo

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

d) Intereses

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

e) Pago a capital

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

f) Garantías

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

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

11. Otros pasivos

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

	2023 diciembre	2022 diciembre
Promotora Morelia, S.A.	-	308,874
Grupo Btesh	256,809	195,238
Tesoro Nacional por pagar	214,007	162,699
Promotora La Floresta	8,265	8,265
	479,081	675,076

12. 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 diciembre	2022 Diciembre
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**

13. Acciones de capital

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

	2023 diciembre	2022 diciembre
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 autorizo avaluó de los terrenos, el cual fue realizado por avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO) valuador independiente, realizado el 23 de enero de 2023. El valor en exceso entre el valor en libros y el valor de mercado de los terrenos ha sido incluido como superávit por revaluación en la sección de patrimonio.

El grupo mantiene un superávit por revaluación de terreno, como se detalla a continuación:

	2023	
	Terreno	**Total**
Saldo inicial del año	25,407,910	25,407,910
Aumento o disminucion de superavit por revaluacion	(166,407)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	25,241,503	25,407,910

	2022	
	Terreno	**Total**
Saldo inicial del año	26,477,252	26,477,252
Aumento o disminucion de superavit por revaluacion	(1,069,342)	(1,069,342)
Saldo al 31 de diciembre 2022	25,407,910	25,407,910

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

15. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2023 diciembre	2022 Diciembre
Comision por venta 6%	61,571	125,906
Gastos de emisión de bonos corporativos	0	49,170
Cargos bancarios	6,859	97
Honorarios Profesionales	49,648	93,972
Gastos de Oficina	110	-
Tasa Única	600	600
Otros Gastos	68,374	4,703
Intereses sobre prestamos	0	-
Otros impuestos	-	104,922
	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 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas deberá calcularse de acuerdo con las siguientes tarifas:

Periodos fiscales	Tarifa
2011 y años siguientes	25%

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos Financieros con Valor en Libros Aproximado al Valor Razonable

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

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

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

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

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

Instrumentos no medidos a valor razonable

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

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

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

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

	2023 diciembre		2022 diciembre	
	Valor en libros	**Valor Razonable**	**Valor en Libros**	**Valor Razonable**
Activos				
Efectivo	351,124	351,124	21,126	21,126
Deposito a plazo fijo	-	-	-	-
	351,124	351,124	21,126	21,126
Pasivos				
Prestamo Bancario por pagar	1,360,000	1,360,000		
Intereses acumulados por pagar				
Bonos por pagar	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
Intereses acumulados por pagar	-	-		
Prestamo Privado por pagar	838,165	838,165	-	-
	18,198,165	18,198,165	16,000,000	16,000,000

18. Administración de riesgos financieros

En virtud de sus operaciones, el grupo está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, el grupo está expuesto a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros consolidados.

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

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

Efectivo

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

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgo de la compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implementación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración del grupo. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del grupo. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del grupo, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer el grupo de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el grupo adquirió u originó el activo financiero respectivo.

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

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

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que el grupo encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro financiero.

Las políticas del grupo para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la compañía.

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.

INFORMACION ADICIONAL

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado de Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)
Para el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

		Eliminaciones			
Activos	**Consolidado**	**DR**	**CR**	**Promotora Santa Cecilia, S.A.**	**Praderas de Tanara, S.A.**
Activos corrientes:					
Efectivo	351,124	-	-	351,124	-
Deposito a Plazo fijo	-	-	-	-	-
Gastos Pagados Por Anticipado	-			-	
Total activos corrientes	351,124	-	-	351,124	-
Activos no corrientes:					
Otras cuentas por cobrar	1,029,383			1,029,383	
Terreno e intereses capitalizados sobre terrenos	38,771,764	-	-	-	38,771,764
Intereses capitzalizados sobre terrenos	-	-			
Costos de proyecto en proceso	10,105,638	-	-	10,105,638	
Inversión en acciones	-	-	14,511,113	14,511,113	-
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	-	-	-
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 corrientes:					
Préstamos bancarios por pagar, porción corriente	1,360,000	-	-	1,360,000	-
Gastos acumulados por pagar	214,007			214,007	
Otros pasivos	8,266			8,266	
Prestamo Privado	838,165			838,165	
Cuentas por pagar proveedores	794,734	-	-	794,734	-
Total pasivos corrientes	3,215,172	-	-	3,215,172	-
Pasivos no corrientes:					
Otras cuentas por pagar	256,809			256,809	
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	-	16,000,000	-
Intereses por pagar	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - accionistas	5,920,882	-	-	5,920,882	-
Total pasivos no corrientes	22,177,691	-	-	22,177,691	-
Total de pasivos	25,392,863	-	-	25,392,863	-
Patrimonio:					
Acciones de capital	100,000	14,511,113	-	100,000	14,511,113
Superavit por revaluacion	25,241,502			-	25,241,502
Déficit acumulado	(476,457)	-	-	504,394	(980,851)
Total de patrimonio	24,865,046	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
Estado Consolidado de Resultado (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Ingresos					
Venta de Terreno	1,026,177	-	-	1,026,177	-
Intereses sobre Dep.a plazo fijo	6	-	-	6	-
Total de Otros Ingresos	1,026,184			1,026,184	-
Costos:					
Costo de terreno	184,935			-	184,935
Costo de Proyecto	166,369			166,369	-
Total de costos	351,305			166,369	184,935
Utilidad bruta	**674,879**			**859,815**	**184,935**
Gastos:					
Gastos generales y administrativos					
Gastos de Emision de bonos corporativos	-			-	
Comision por venta 6%	61,571			61,571	
Cargos bancarios	6,859			6,859	
Honorarios Profesionales	49,648			49,648	
Gastos de oficina	110			110	
Tasa Unica	-			600	
Otros Gastos	68,374			68,374	
Total de Gastos generales y administrativos	**187,162**			**187,162**	-
Utilidad (Perdida) antes de los intereses por financieamiento	**487,717**	-	-	**672,652**	**184,935**
Intereses por Financiamiento (amortizacion)	**239,539**			**239,539**	
Utilidad (Perdida)	**248,177**			**433,113**	
Otros resultados Integrales:					
Disminucion de Superavit por revaluacion	**166,407**				**166,407**
Total de resultados integrales del año	**81,770**			**433,113**	**18,528**

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Para el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tanara, S.A.
Acciones de capital:					
Saldo al inicio y al final del año	100,000	14,511,113	-	100,000	14,511,113
Superavit por revaluacion:					
Saldo al inicio del año	25,407,910				25,407,908
Disminucion de superavit por revaluacion	(166,407)				(166,407)
Saldo al final del año	25,241,503				25,241,501
Deficit acumulado:					
Saldo al inicio del año	(724,634)			71,282	(795,916)
Utilidad (perdida)	248,177			433,113	(184,935)
Saldo al final del año	(476,457)			504,394	(980,851)
Total de patrimonio	**24,865,046**	**14,511,113**	**-**	**(604,394)**	**38,771,763**

III Parte:

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

IV Parte:

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

FIDEICOMISO No. 23-64

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.

CERTIFICACION TRIMESTRAL FIDUCIARIA

(Al cierre del 30 de septiembre 2023)

FIM TRUST, S.A., sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 597050, Documento un millón 1268148, de la Sección Mercantil del Registro Público, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución FID número 001-2008, expedida el 31 de enero del año 2008, actuando en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso que consta inscrito en el Registro Público mediante Escritura Pública No. 12028 del 24 de mayo de 2023, en la cual Multi Trust, Inc. en calidad de Fiduciario Saliente, la sociedad Praderas de Tanara, S.A. en calidad de Fideicomitente y FIM TRUST, S.A. en calidad de Fiduciario, cuya finalidad es establecer un patrimonio compuesto de bienes inmuebles para garantizarle a los tenedores registrados el pago de capital e intereses de los bonos, en virtud de los términos y condiciones contenidos en el prospecto informativo de la oferta publica aprobada mediante la resolución No. SMV-662 de 5 de diciembre de 2017 por este medio certificamos lo siguiente:

A. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

CARACTERISTICAS PRINCIPALES:

- FIDUCIARIO: FIM TRUST, S.A.
- FIDEICOMITENTE: PRADERAS DE TANARA, S.A.
- BENEFICIARIO: TENEDORES REGISTRADOS DE LOS BONOS
- TIPO DE FIDEICOMISO: FIDEICOMISO DE GARANTÍA

FINALIDAD DEL FIDEICOMISO: Este fideicomiso tiene como finalidad establecer un patrimonio compuesto principalmente de bienes inmuebles para garantizar a los TENEDORES REGISTRADOS DE LOS BONOS, el pago de capital e intereses de los bonos, por virtud de los términos y condiciones contenidos en el prospecto informativo de la oferta pública de bonos.

BIENES FIDEICOMITIDOS

- De acuerdo a certificación de saldo entregada al Fiduciario por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, la Serie A, emitida el 27 de diciembre de 2017, fue cancelada en su totalidad y a la fecha de cierre de la presente certificación no se encuentra monto alguno pendiente por cancelar.

- Los bienes del Fideicomiso de garantía están compuestos de los siguientes bienes inmuebles:

FINCA	CODIGO DE UBICACIÓN	VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	VALOR DE APRECIACION SEGÚN DEMANDA	EMPRESA AVALUADORA	NO. DE AVALUO	FECHA DE AVALUO
30430310	8401	$38,046,558.77	$40,300,000.00	AVAISTMO	AVA. E-247-23	23 DE ENERO 2023
30392113	8401					
30392114	8401					
30336226	8401					
30392116	8401					
30392117	8401					
30392118	8401					
30392119	8401					
183298	8401					
176740	8401					
199188	8401					
220391	8401					
58179	8401					
30429793	8401					
302109	8401					
302110	8401					

**La finca 176739, código de ubicación 8401 fue liberada mediante Escritura Pública No. 6060 del 25 de septiembre de 2023, la cual fue liberada el día 29 de septiembre de 2023 tiene un valor comercial de terreno por la suma $2,265,836.98*

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

- El total de patrimonio administrado es de $38,046,558.77 conforme a método de valoración establecido en el fideicomiso de garantía.

- La relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación. Al cierre de la presente certificación, no se mantiene monto en circulación.

- La concentración de los bienes fiduciarios se encuentra en bienes inmuebles.

B. SITUACIÓN ECONÓMICA

Al cierre del presente informe, no se mantienen cuentas por pagar dentro del fideicomiso por obligaciones administrativas.

C. SITUACION JURIDICA

Al cierre del presente informe, el Fiduciario no ha sido notificado de situación jurídica que afecte el cumplimiento de las obligaciones fiduciarias.

FIM TRUST

D. SITUACION CONTABLE

Al cierre del presente informe, se adjunta estado contable del Fideicomiso.

En fe de lo cual se firma el presente de informe de gestión, hoy 30 de septiembre de 2023.

Danaise Batista
Gerente General

Leticia Oberto
Gerente Operaciones Fideicomisos

V Parte:

Divulgación

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

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

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

2. **Fecha de divulgación**:

   2.1 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 29 de febrero de 2024.

Firma (s)

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

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