

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORESACUERDO 18-00
(De 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 2FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRALTrimestre terminado el 31 de diciembre de 2017.

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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 CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000 (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 del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su 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 del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

B. 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. La CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, siempre que el interesado suministre un disco de 3 ½. En el futuro, el formulario podrá ser descargado desde la página en internet de la CNV.

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 al Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 15-00 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá presentarse en un original y una copia completa, incluyendo los anexos.

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. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 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.

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, en los teléfonos 225-9758, 227-0466.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. y SUBSIDARIAVALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOSNUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: 216-8005

I PARTE

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, 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 II del Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo No. 15-00 de 28 de agosto del 2000. 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		2017
Activo Corriente		2,246,757
Pasivo Corriente		6,093
Razón Corriente		<u>369</u>

La liquidez de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 refleja un incremento en el activo del 98% influenciado principalmente por la venta de bonos corporativos, con la cual se aumenta el efectivo y se disminuye el pasivo corriente.

B. Recursos de Capital

En balboas		2017
Deuda por pagar		18,065,350
Patrimonio		<u>(894,590.00)</u>
Total, de Recurso de Capital		17,170,760
Endeudamiento Patrimonial		<u>(20.19)</u>

El recurso de capital de Promotora Santa Cecilia, S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 refleja un incremento del 17% en deuda por pagar como consecuencia de la emisión de bonos corporativos.

C. Resultados de las Operaciones

Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los Estados de Resultados, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se refleja ningún rubro de ingresos. Los gastos generales y administrativos que se refleja en el estado financiero fueron pagados directamente por el emisor. Estos gastos no son recurrentes.

D. Análisis de perspectivas

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

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

IV PARTE
DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y el público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre, por alguno de los medios que allí se indican.

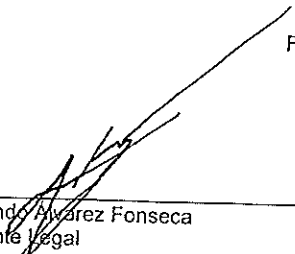
1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio

Informes enviado a los inversionistas

1.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

31 de Marzo de 2018

FIRMA(S)



Jorge Armandy Álvarez Fonseca
Representante legal

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.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
(NO AUDITADOS)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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



PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Informe del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017

Contenido

	<u>Páginas</u>
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	6-18
Información adicional	19-23



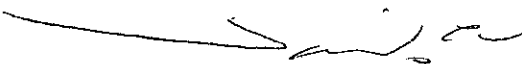
INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, incluyen el estado de situación financiera y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En mi revisión los estados financieros antes mencionado por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Simon Ruiz
C.P.A.: 3585
26 de febrero de 2018
Panamá, República de Panamá



PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Situación Financiera (No auditado)

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	2,246,757	275,987
Gastos e impuestos pagados por anticipado	5		860,800
Total activos corrientes		<u>2,246,757</u>	<u>1,136,787</u>
Activos no corrientes:			
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos	6	14,511,113	12,899,888
Costos de proyecto en proceso	7	412,890	652,268
Impuesto sobre la renta diferido			1,293
Total activos no corrientes		<u>14,924,003</u>	<u>13,553,449</u>
Total activos		<u>17,170,760</u>	<u>14,690,236</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar	8		12,615,070
Gastos acumulados por pagar		6,093	2,288
Total de pasivos corrientes		<u>6,093</u>	<u>12,617,358</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos corporativos por pagar	9	16,000,000	
Cuentas por pagar - accionistas	10	2,059,257	1,976,757
Total pasivos no corrientes		<u>18,059,257</u>	<u>1,976,757</u>
Total pasivos		<u>18,065,350</u>	<u>14,594,115</u>
Patrimonio:			
Acciones de capital		100,000	100,000
Déficit acumulado	11	(994,590)	(3,879)
Total de patrimonio		<u>(894,590)</u>	<u>96,121</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>17,170,760</u>	<u>14,690,236</u>

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Resultado (No auditado)
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Notas	IV TRIMESTRE		ACUMULADO	
		2017 (No auditado)	2016	2017 (No auditado)	2016 (Auditado)
Gastos:					
Gastos generales y administrativos	12	<u>32,682</u>	<u>-</u>	<u>989,418</u>	<u>-</u>
Pérdida		<u><u>32,682</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>989,418</u></u>	<u><u>-</u></u>

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 auditado)
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (Auditado)		100,000	(3,879)	96,121
Ajustes de periodos anteriores	14		(1,293)	(1,293)
Pérdida 2017		-	<u>(989,418)</u>	<u>(989,418)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (No auditado)		<u>100,000</u>	<u>(994,590)</u>	<u>(894,590)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estados financieros consolidados.



PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo (No auditado)

31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida		(989,418)	-
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta diferido		1,293	
Ajustes de períodos anteriores	14	(1,293)	
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado		850,800	(428,000)
Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos		(1,611,225)	(12,899,888)
Costos de proyecto en proceso		239,378	(551,032)
Gastos acumulados por pagar		3,805	2,288
		<u> </u>	<u> </u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		(1,496,660)	(13,876,632)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adelanto a compra de activo		<u> </u>	<u>1,296,985</u>
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión		-	1,296,985
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Bonos corporativos por pagar	10	16,000,000	-
Efectivo recibido de bancos		(12,615,070)	12,615,070
Efectivo recibido de los accionistas		82,500	239,736
		<u> </u>	<u> </u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		3,467,430	12,854,806
Efectivo neto		1,970,770	275,159
Efectivo al inicio del año		<u>275,987</u>	<u>828</u>
Efectivo al final del año		<u><u>2,246,757</u></u>	<u><u>275,987</u></u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

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 empresas que componen los estados financieros consolidados, las cuales se detallara a continuación:

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

Promotora Santa Cecilia, S.A. de ahora en adelante llamada ("la Compañía") se dedica principalmente a la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. El referido proyecto comprende la construcción de 12,000 viviendas de interés social ubicado en el Municipio de Pacora ciudad de Panamá.

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

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

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 26 de febrero de 2018.

2. Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

2.1. Base de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

2.2. 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.

Cambios en las políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2016

En estos estados financieros consolidados han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2016 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

NIC 1- Presentación de estados financieros, enmienda de diciembre de 2014

Las modificaciones a la NIC 1 incluyen:

- *Materialidad* – Las agrupaciones o des-agrupaciones no deben ocultar información. La materialidad se aplica a cada uno de los estados financieros básicos, nota y revelaciones específicas requeridas por las NIIF.
- *Principales partidas en los estados financieros* – Orientaciones adicionales para las principales partidas que requieren ser presentadas en los estados financieros básicos, en particular, que pudiesen ser adecuadas para que éstos sean desagrupados, y los nuevos requisitos relativos a la utilización de subtotales.
- *Notas a los estados financieros* – La determinación del orden de las notas deben incluir la consideración de comprensibilidad y comparabilidad de los estados financieros. Se ha aclarado que el orden indicado en la NIC 1.114 (c) en sólo ilustrativo.
- *Políticas contables* – Eliminación de los ejemplos de la NIC 1.120 con respecto al impuesto sobre la renta y las ganancias o pérdidas en cambio de moneda.

Además, las siguientes modificaciones a la NIC 1 surgieron a partir de una presentación recibida por el Comité de Interpretaciones de las NIIF:

- *Inversiones contabilizadas por patrimonio*: La participación de una entidad en otras ganancias integrales se dividirán entre aquellos elementos que serán y no serán reclasificados en resultados, y serán presentados en forma agregada como una línea única dentro de estos dos grupos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Administración se encuentra evaluando si alguna de éstas tendrá un efecto significativo en los estados financieros, una vez sean adoptadas.

A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Normas	Fecha efectiva
• NIC 7 – Esta de Flujos de Efectivo: iniciativa de revelaciones, enmienda anual de enero de 2016.	Períodos que inicia en o después del 1 de enero de 2017.
• NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, enmienda de diciembre de 2016.	Períodos que inician en o después de 2017.
• NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes – emitida en mayo 2014.	Períodos que inician en o después del 1 de enero de 2018.

3. Resumen de las políticas de contables más significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptada para la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación:

3.1. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

- 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 del Grupo 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:

<u>Nombre</u>	<u>País</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Praderas de Tanara, S.A.	Panamá	100%	100%

3.2. Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para la cual fue adquirido.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para la actualización.

3.3. Deterioro – Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la restructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

3.4. Costo de proyecto 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. 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.

3.5. Bonos y deudas

Los bonos y deudas a largo plazo son reconocidos a su valor razonable y subsecuentemente son valorados a su costo amortizado, cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de la transacción) y el valor de las redenciones serán reconocidos en el estado de resultados.

3.6. Acciones de capital

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

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

3.7. Impuesto sobre la renta

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

4. Efectivo

Los saldos en efectivo disponibles se presentaban así:

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Caja	1,000	-
Bancos	<u>2,245,757</u>	<u>275,987</u>
	<u>2,246,757</u>	<u>275,987</u>

5. Gastos e impuestos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado se presentan así:

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Anticipo a gasto de emisión de bonos	<u>-</u>	<u>860,800</u>

Los gastos de estructuración y emisión de bonos corporativos, para el 2017 fueron llevados al resultado de las operaciones, dado que la emisión fue completada en diciembre 2017. La Superintendencia del Mercado de Valores, mediante resolución SMV 662-17 del 5 de diciembre de 2017, autorizó la emisión de Bonos Corporativos.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

6. Terreno e Intereses capitalizados sobre terrenos

Corresponde a los terrenos al costo de adquisición que serán utilizados para el desarrollo de proyectos residenciales. Los costos de financiamiento por las compras de terrenos son capitalizados y descargados contra el resultado de las operaciones cuando las unidades de viviendas son vendidas.

A continuación, se detalla el movimiento:

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Saldo al inicio del año	12,899,888	12,899,888
Capitalización de intereses	<u>1,611,225</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>14,511,113</u>	<u>12,899,888</u>

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

<u>Finca</u>	<u>Rollo</u>	<u>Asiento</u>	<u>Descuento</u>	<u>Ubicación</u>
183298	1	1	1	8401
176739	30814	2	-	8401
176740	30814	2	-	8401
199188	1	1	1	8401
214682	1	1	1	8401
220391	1	1	1	8401
58179	1	1	3	8401
302109	1	1	1	8401
302110	1	1	1	8401

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

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:

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Intereses de financiamiento	83,354	392,949
Levantamiento topográfico	71,629	63,686
Estudio de impacto ambiental	90,162	54,062
Planificación global del proyecto	36,220	36,220
Avalúos	28,641	28,641
Impuestos de inmuebles	29,611	28,345
Cambios de servidumbre pública	15,000	15,000
Legales	-	11,771
Otros	25,511	10,136
Estudio de reordenamiento	29,426	9,149
Fotos satelitales	3,336	2,309
	<u>412,890</u>	<u>652,268</u>

8. Préstamos bancarios por pagar

Las Compañías adeudaban préstamos a entidades bancarias, según se detalla a continuación:

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Multibank		
Préstamo por la suma de B/.12,615,070 para capital de trabajo. Tasa de interés anual de 8.5% en 2016 con vencimiento en febrero de 2017. Garantizada con fianzas personales de los accionistas.	-	<u>12,615,070</u>
Porción corriente	-	<u>12,615,070</u>
Porción no corriente	-	-

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

9. Bonos Corporativos por pagar

a) Monto y autorización

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

b) Denominaciones

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

c) Series y Plazo

Los bonos serán emitidos en distintas series. El plazo de vencimiento de los bonos de cada serie será sesenta (60) meses contados a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

d) Intereses

Los Bonos 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%). Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos semestralmente, por semestre vencido, hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su Redención Anticipada (de haberla).

e) Pago a capital

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

f) Garantías

Los bonos Corporativos que componen el Programa Rotativo del Emisor a la fecha de autorización del registro de esta emisión y del prospecto informativo no cuentan con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. No obstante, el Emisor se compromete a que en un plazo no mayor a los 120 días calendario contados a partir de la fecha de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de valores, su subsidiaria, Praderas de Tanara, S.A., constituirá un Fideicomiso de Garantía Irrevocable con Multi trust, Inc. (en adelante, el "Fideicomiso de Garantía"), en su calidad de Agente Fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos que componen el Programa Rotativo, cuyo patrimonio estará compuesto por: (i) nueve (9) fincas ubicadas en el corregimiento de Chepo, Distrito de Chepo, Provincia de Panamá, todas las propiedad de Praderas de Tanara, S.A. las cuales deberán mantener en todo momento como mínimo lo correspondiente para el pago de un periodo semestral de intereses. En adición los Bonos estarán garantizados por las fianzas mancomunadas de las sociedades de los accionistas del Emisor en base al porcentaje de participación de cada una.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

10. Cuentas por pagar – Accionistas

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

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Tanara Properties, S.A.	787,575	786,575
Desarrollo Altos del Este, S.A.	<u>1,271,682</u>	<u>1,190,182</u>
	<u>2,059,257</u>	<u>1,976,757</u>

11. Acciones de capital

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

	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Autorizadas 12,000 acciones comunes, nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación 12,000 acciones.	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

12. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	Tres meses terminados el 31 de diciembre		Año terminado el 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u> (No auditado)	<u>2016</u> (Auditado)
Gastos de emisión de bonos corporativos	-	-	878,625	-
Cargos Bancarios	-	-	77,731	-
Honorarios profesionales	29,146	-	28,307	-
Legales	-	-	1,910	-
Gastos de oficina	1,946	-	1,676	-
Tasa única	900	-	900	-
Otros gastos	690	-	244	-
Impuestos varios	-	-	25	-
	<u>32,682</u>	<u>-</u>	<u>989,418</u>	<u>-</u>

13. Impuesto sobre la renta

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

Períodos fiscales	Tarifa
2011 y años siguientes	25%

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

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

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

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:

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

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

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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 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.

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, de los cuales surgen por instrumentos financieros, 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.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

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 expuesto 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.

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.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A.
Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados (No auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

Para administrar este riesgo, la Administración del Grupo mantiene 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.

14. Ajustes de periodos anteriores

Al 31 de diciembre de 2015, se utilizó como base para el cálculo del impuesto sobre la renta diferido, los gastos de organización por B/. 1,293, lo cual no aplica debido a que las compañías se acogerán cuando corresponda, al pago de impuesto sobre la renta sobre el valor de la enajenación o valor catastral del giro ordinario de sus operaciones por la venta de viviendas.

INFORMACIÓN ADICIONAL

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping, curved lines.

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado de Consolidado de Situación Financiera (No auditado)
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones		Promotora Santa Cecilia, S.A.	Prudencia de Tanara, S.A.
		DR	CR		
Activos corrientes:					
Efectivo	2,246,757	-	-	2,246,757	-
Total activos corrientes	2,246,757	-	-	2,246,757	-
Activos no corrientes:					
Terreno e intereses capitalizados sobre terrenos	14,511,113	-	-	-	14,511,113
Costos de preyecto en proceso	412,890	-	-	412,890	-
Inversión en acciones	-	-	14,511,113	14,511,113	-
Total de activos no corrientes	14,924,003	-	14,511,113	14,924,003	14,511,113
Total de activos	17,170,760	-	14,511,113	17,170,760	14,511,113
Pasivos corrientes:					
Gastos acumulados por pagar	6,093	-	-	6,093	-
Total pasivos corrientes	6,093	-	-	6,093	-
Pasivos no corrientes:					
Bonos corporativos por pagar	16,000,000	-	-	16,000,000	-
Cuentas por pagar - accionistas	2,059,257	-	-	2,059,257	-
Total pasivos no corrientes	18,059,257	-	-	18,059,257	-
Total de pasivos	18,065,350	-	-	18,065,350	-
Patrimonio:					
Acciones de capital	100,000	14,511,113	-	100,000	14,511,113
Déficit acumulado	(94,590)	-	-	(94,590)	-
Total de patrimonio	(94,590)	14,511,113	-	(94,590)	14,511,113
Total de pasivos y patrimonio	17,170,760	14,511,113	-	17,170,760	14,511,113

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estado Consolidado de Resultado (No auditado)
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Eliminaciones		Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tabara, S.A.
	DR	CR		
Gastos:				
Gastos generales y administrativos	989,418	-	989,418	-
Pérdida	989,418	-	989,418	-

PROMOTORA SANTA CECILIA, S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Consolidados de Cambio en el Patrimonio (No auditado)
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	Eliminaciones		Promotora Santa Cecilia, S.A.	Praderas de Tinnari, S.A.
	DR	CR		
Acciones de capital:				
Saldo al inicio y al final del año	100,000	(14,511,113)	100,000	14,511,113
Pérdidas acumuladas:				
Saldo al inicio de año	(3,879)		(3,879)	
Agujas de periodos anteriores	(1,293)		(1,293)	
Pérdida 2017	(894,419)		(894,419)	
Saldo al final del año	(899,591)		(894,590)	
Total de patrimonio	(804,590)	(14,511,113)	(894,590)	14,511,113