# Joel Eliecer Araúz Rodríguez Contador Público Autorizado de Panamá

Los balances de situación que se acompañan al 31 de diciembre 2023 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

Para facilitar la lectura y comparación, las cifras al 31 de diciembre 2023 de balance de situación se comparan con las cifras auditadas al 31 de diciembre del 2022. Con relación a las cifras del estado de resultado y el estado de flujo de efectivo, correspondientes ambos a los resultados por el año que va del 1° de enero al 31 de diciembre 2023 se comparan con los resultados del mismo periodo del año anterior, es decir del 1° de enero al 31 de diciembre 2022.

Toda la información incluida en estos estados financieros es la representación de la administración de Administradora e Inmobiliaria, S.A.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos la situación financiera de Administradora e Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre 2023, y los estados de resultados de operación, los cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivos para los periodos indicados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

28 de febrero de 2024 Miguel Angel Royo Franco Representante Legal

Joel Eliecer Araúz Rodríguez C.P.A. 0187-2023

# FORMULARIO IN-T

# INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

# Trimestre terminado al 31 de diciembre 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO NO.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR EL ACUERDO NO.8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018.

Nombre del emisor: ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA S.A.

Valores Registrado: BONOS CORPORATIVOS 80,000,000

Resolución: NO. SMV-54-2023 DE 15 DE FEBRERO DE 2023.

Números de teléfono: 507-2101803 / FAX DEL EMISOR 507-2101804

Dirección física del emisor: PANAMÁ, BELLA VISTA, CALLE 50 Y ELVIRA

MÉNDEZ, P.H. TOWER FINANCIAL CENTER, PISO

NO. 51.

Persona de contacto: MIGUEL ÁNGEL ROYO FRANCO

Correo electrónico: ALTAGERENCIA@LVRADVISOR.COM



#### **I PARTE**

# ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ

Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023, la Empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 522,897, los cuales representan el 2% del total de los activos de la Empresa. El efectivo representó B/. 65,654.

Los Prestamos por cobrar representan el 96.86%, es decir, el eje de la Empresa. El total de activos asciende a B/. 25,544,508.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/. 25,580,244. Al 31 de diciembre de 2023 la Empresa cuenta con pasivos circulantes por el monto de 174,986.

#### **B. RECURSOS DE CAPITAL**

La Empresa fue capitalizada por una suma de B/.10,000. Esta Empresa fue creada con el propósito único de servir como Emisor de Bonos, y su actividad de negocio es extenderle facilidades de créditos a empresas relacionadas; las cuales tienen como negocio el arrendamiento de inmuebles (locales comerciales, oficinas y galeras).

# C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Para el periodo de los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023, Administradora Inmobiliaria S, A., generó una ganancia neta de B/. 6,643. Producto de los ingresos de gestión de bonos menos los gastos generales y administrativos.

Se debe tomar en consideración que la Emisora no cuenta con operaciones importantes, ya que fue creada con el único propósito de servir de vínculo con las empresas relacionadas.



# D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Las perspectivas para este año las consideramos favorables. La Empresa según resolución No. SMV 54-2023 de 15 de febrero de 2023 expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, registro para la oferta pública el Programa Rotativo de Valores Corporativos por un monto hasta B/.80,000,000.

Producto de esta oferta se emiten Bonos Serie A autorizados en la emisión de Bonos Corporativos por un valor de B/. 18,733,000, y Bonos subordinados Serie B por un valor de 6,000,000.

A la fecha de los Estados Financieros, la Empresa mantiene valores emitidos y en circulación por B/. 24,733,000 en relación con el recobro futuro de los valores emitidos. Estos se encuentran garantizados.

El emisor a futuro espera continuar operando bajo el mismo sistema, extendiendo facilidad de crédito a las empresas relacionadas con el producto de las emisiones.

#### **II PARTE**

#### **ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros interinos para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023.

#### III PARTE

#### CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Según Escritura Publica No.5072 del 28 de abril del 2023 y posteriormente se inscribió el 23 el junio de 2023 en el Registro Público, respectivamente, se constituye contratos de Fideicomiso, en la cual Banco Aliado S.A., actuará como Fiduciario. Se adjunta anexo No. 2

# **IV PARTE**

#### DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

Miguel Ángel Royo Franco

Representante Legal



# ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS (NO AUDITADOS)

POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Informe del contador público autorizado y Estados Financieros Interinos al 31 de diciembre de 2023

# **Contenido**

	<u>Páginas</u>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de Situación Financiera Interino	2
Estado de Resultados Interino	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Interino	4
Estado de Flujos de Efectivo Interino	5
Notas a los Estados Financieros Interinos	6 - 21

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

Activos	<u>Notas</u>	2023	<u>2022</u>
Activos corrientes:		(No Auditado)	(Auditado)
Efectivo	4 v 12	65,654	1,128
Depósito a plazo fijo	4 y 12	324,000	1,120
Fondo Fiduciario	5 y 12	119,049	-
Otros activos	6	14,194	
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	14,104	15,123
odonido por costal parcos relacionadas	•		10,120
Total de activos corrientes		522,897	16,251
Activos no corrientes:			
Gastos estructuración bonos	7	278,611	-
Préstamos por cobrar partes relacionadas	3 y 9	24,733,000	-
Préstamos por cobrar partes relacionadas	9	10,000	10,000
Total de activos no corrientes		25,021,611	10,000
Total de activos		25,544,508	26,251
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	8 y 12	432	1,713
Intereses por pagar	12	174,554	-
Impuestos y gastos acumulados por pagar			858
Total de pasivos corrientes		174,986	2,571
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar partes relacionadas	9	672,258	66,059
	3 y 12	24,733,000	-
, , ,			
Total de pasivos no corrientes		25,405,258	66,059
Total de pasivos		25,580,244	68,630
		,	
Patrimonio:	46	40.000	40.000
Capital	10	10,000	10,000
Déficit acumulado		(45,736)	(52,379)
Total de patrimonio		(35,736)	(42,379)
Total de pasivos y patrimonio		25,544,508	26,251

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Estado de Resultados Interino Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

	Notas	IV TRIME 2023	2022	ACUMU 2023	2022
Ingresos		(No Audi	tado)	(No Auditado)	(Auditado)
Gestión de bonos Intereses ganados	2 y 9	8,726 2,747	19,602	65,665 3,679	74,744
Total de ingresos		11,473	19,602	69,344	74,744
Gastos: Generales y administrativos	11	8,720	19,859	62,701	77,055
Utilidad (pérdida) neta	=	2,753	(257)	6,643	(2,311)

Estado de Cambios en el Patrimonio Interino Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Cuentas Total de accionistas patrimonio	(10,000) (50,068)	10,000 10,000	- (2,311)	- (42,379)	- 6,643	- (35,736)
Déficit acumulado	(20,068)	1	(2,311)	(52,379)	6,643	(45,736)
Capital	10,000			10,000	1	10,000
	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Cuentas por cobrar accionistas	Pérdida - 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Utilidad neta- 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2023

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo Interino Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Flujos de efectivo de las actividades	<b>2023</b> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
de operación:	(110 / Idanado)	(/ taattaao)
Utilidad (pérdida) neta	6,643	(2,311)
Ajustes por:	-,-	(-,,
Cambios en los activos y pasivos de operación:		
Fondo Fiduciario	(119,049)	-
Otros activos	(14,194)	-
Gastos estructuración bonos	(278,611)	( <del>-</del> )
Cuentas por cobrar partes relacionadas	15,123	(15,123)
Cuentas por pagar proveedores	(1,281)	1,173
Impuestos y gastos acumulados por pagar	(858)	858
Flujos de efectivo por las actividades		
de operación	(392,227)	(15,403)
Flujos de efectivo de las actividades		
de inversión:		
Deposito a plazo fijo	(324,000)	
Flujos de efectivo por las actividades		
de inversión:	(324,000)	-
Flujos de efectivo de las actividades		
de financiamiento:		
Préstamos por cobrar partes relacionadas	-	10,000
Préstamos por cobrar partes relacionadas	(24,733,000)	(10,000)
Bonos por pagar	24,733,000	-
Intereses por pagar	174,554	-
Préstamos por pagar partes relacionadas	606,199	14,158
Flujos de efectivo por las actividades		
de financiamiento	780,753	14,158
Aumento (disminución) de efectivo	64,526	(1,245)
Efectivo al inicio del año	1,128	2,373
Efectivo al final del año	65,654	1,128
		-,,.20

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

# 1. Información corporativa

Administradora e Inmobiliaria, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.33,728 (treinta y tres mil setecientos veintiocho), inscrita en Folio No.155688895, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con fecha el 11 de diciembre de 2019.

La Compañía inició operaciones formalmente en el primer semestre del año 2023, donde salió al mercado público.

Las oficinas principales están localizadas en Calle 50, Edificio Tower Financial Center, Piso 51, República de Panamá.

Los estados financieros interinos fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2024.

#### 2. Resumen de políticas de contabilidad más significativas

#### 2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros interinos de Administradora e Inmobiliaria, S.A, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### 2.2. Base de preparación

La preparación de los estados financieros interinos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. Los resultados reales y las cuentas por cobrar pueden diferir de estas estimaciones, pero no se prevé que sean importes significativos.

#### 2.3. Moneda funcional y de presentación

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

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

#### 2.4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo está representado por el dinero en efectivo. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del estado de situación financiera interino. Para propósitos del estado de flujos de efectivo interino, el efectivo es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

#### 2.4.1. Efectivo Restringido

El efectivo restringido incluye, efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos a plazo en bancos con vencimiento originales a tres (3) meses o menos, los cuales tienen disposición limitada, debido a las restricciones impuesta por los acuerdos de financiamiento, los cuales establecen que los saldos son utilizados como garantía para el pago de los intereses de la deuda de los bonos. Producto de financiamientos recibidos, se mantiene el efectivo en una cuenta de fideicomiso.

#### 2.5. Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros interinos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

#### 2.6. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros interinos de la Compañía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Todos los activos y pasivos medidos al valor razonable o sobre los cuales la Compañía realiza divulgaciones de valor razonable, son clasificados dentro de una de las siguientes jerarquías de valor razonable. Dicha clasificación se basa en el menor nivel de información utilizada para determinar tal valor y que es significativa para la determinación del valor razonable en conjunto. La jerarquía de valor razonable está conformada por los siguientes tres niveles:

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

- Nivel 1: Precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o 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.

La naturaleza de las estimaciones de valores razonables es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

#### 2.7. Activos financieros

#### 2.7.1. Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros considerando el método en el que serán medidos posteriormente: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para administrarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción.

El modelo de negocios de la Compañía para administrar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocios determina si los flujos de efectivo resultarán de recuperar los flujos de efectivo contractuales, de vender los activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de activos en un plazo establecido por regulaciones o acuerdos del mercado (negociaciones por la vía regular) son reconocidas en las fechas en que realiza cada transacción, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

#### Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados al costo amortizado al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales al vender el activo financiero; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantiene este tipo de activos financieros.

#### Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los restantes activos financieros que no califican en alguna de las categorías anteriormente citadas, son designados al inicio al valor razonable con cambios en resultados. Adicionalmente, en el reconocimiento inicial de un activo financiero, la Compañía, en determinadas circunstancias, asigna de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición de las categorías anteriores a ser medido a valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

#### 2.7.2. Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se escribe a continuación:

#### Activos financieros al costo amortizado

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía amortizados al costo incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral Las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral, tales como intereses ganados, diferencias cambiarias y deterioro, se reconocen en los resultados del período. Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida anteriormente en otro resultado integral se recalifica del patrimonio a resultados del período como un ajuste de reclasificación.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados Una ganancia o pérdida en activos financieros que se midan al valor razonable con cambios en resultados desde su clasificación inicial es reconocida en los resultados del período.

#### 2.7.3.Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

#### 2.8. Deterioro

#### Activo financiero

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdida 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 pueda estimarse con fiabilidad.

Las evidencias objetivas de que los activos financieros están deteriorados pueden, incluir: incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una obligación en la Compañía, bajo términos que no hubiesen sido aceptados bajo otras condiciones y señales de que un cliente la Compañía entrará en quiebra.

#### Activo no financiero

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si hay indicativos de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo o su unidad generadora de efectivo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

#### 2.8.1. Pasivos financieros

#### 2.8.1.1.Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores.

#### 2.8.2. Medición subsecuente de los pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

#### Préstamos, cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos por pagar y las cuentas por pagar a proveedores son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

# 2.8.3. Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

#### 2.8.4. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto se informa en el estado de situación financiera si existe un derecho legal actualmente exigible para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar en términos netos, realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

#### 2.9. Bonos y deuda

Los bonos y deudas largo plazo son reconocidos a su valor razonable o subsecuente 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 resultado.

#### 2.10. Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

La NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumpla todos los criterios siguientes:

- Las partes de contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

e. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

#### 2.11. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando el desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

#### 2.12. Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por la Compañía

La Administración se encuentra evaluando si alguna de estas tendrá un efecto significativo en los estados financieros, una vez adoptadas.

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

Norma	Vigencia
<ul> <li>NIC 1 – Divulgación de políticas contables y la</li> </ul>	
Declaración de práctica de 2 de las NIIF	1 de enero de 2023
<ul> <li>NIC 8 – Definición de estimaciones contables</li> </ul>	1 de enero de 2023
<ul> <li>NIC 12 – Impuesto diferido relacionado con activos y</li> </ul>	
pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
<ul> <li>NIC 1 – Presentación de estados financieros y</li> </ul>	
modificación, clasificación de pasivos como corriente	
o no corriente	1 de enero de 2023
<ul> <li>NIFF 17 – Contrato de seguros</li> </ul>	1 de enero de 2023

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

#### 3. Bonos por pagar

La Compañía obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercados de Valores SMV-54-23 del 15 de febrero de 2023. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá, por un valor nominal de hasta por un monto de ochenta millones de dolares \$80,000,000.

Los términos y condiciones de la emisión de los Bonos Corporativos han sido inicialmente serie A de Bonos Garantizados por un monto hasta de \$18,733,000, tasa de interés 6.75% anual, emitidos el 15 de marzo 2023., el período de vigencia del programa rotativo no podrá ser superior a 10 años.

La serie B subordinada fue emitida el 03 julio 2023 por un monto hasta de \$6,225,000, tasa de interés 12.71% anual, el período de vigencia de los bonos subordinados es a cincuenta años.

El movimiento de los bonos corporativos se detalla a continuación:

	<u><b>2023</b></u> (No Auditado)	<b>2022</b> (Auditado)
Emisión	,	,
Serie A Bonos - Corporativos Garantizados	18,733,000	-
Serie B - Subordinados	6,000,000	-
	24,733,000	

#### 4. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023, el efectivo y equivalente de efectivo se detalla a continuación:

	2023	2022
	(No Auditado)	(Auditado)
Efectivo:		
Banco Aliado, S.A cuenta corriente	65,654	1,128
Depósito a Plazo Fijo:		
Depósito a plazo fijo con Banco aliado, con tasa de interés		
3.5% anual renovable al vencimiento el 27 marzo de 2024.	324,000	-

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Los intereses ganados por depósitos a plazo fijo al 31 de diciembre de 2023 fueron por B/.3,679.

El efectivo en depósito a plazo fijo está restringido como garantía para pago de interés a los tenedores de bonos.

#### 5. Fondo Fiduciario

Al 31 de diciembre de 2023, los fondos fiduciarios se detallan a continuación:

	2023 (No Auditado)	<b>2022</b> (Auditado)
Cuenta de Reserva Cuenta de Concentración Cuenta de Excedentes	117,140 1,000 909	- - -
Total de fondo fiduciario	119,049	

Los depósitos en banco están conformados por cuenta de corriente en Banco Aliado, de conformidad con lo siguiente:

# Cuenta de concentración:

Se depositarán los dineros producto de la venta de los valores corporativos garantizados y de los bienes inmuebles, los cánones de arrendamiento de los contratos de arrendamiento y los pagos de las indemnizaciones que hagan las aseguradoras al Fiduciario bajo las pólizas de seguro de los bienes inmuebles con motivo de la ocurrencia de un siniestro, los cuales serán distribuidos por el Fiduciario de conformidad con la cascada de pagos indicada en el contrato de fideicomiso.

#### Cuenta de reserva:

En esta cuenta se depositarán las sumas necesarias para mantener no menos de tres (3) meses del servicio de deuda (el balance requerido). Los fondos en Cuenta de reserva podrán ser invertidos en depósitos a plazo fijo a plazos máximos de ochenta y cinco (85) días.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

#### Cuenta de excedentes:

Se establecerá una cuenta de excedentes (la "Cuenta de Excedentes") en la cual se depositará la suma correspondiente a excesos de efectivo del flujo de caja libre del emisor para realizar las redenciones anticipadas opcionales y obligatorias de los valores corporativos.

- o Los intereses y demás réditos que generen los bienes fideicomitidos.
- o Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso por el fideicomitente emisor, los fideicomitentes que se puedan adherir al fideicomiso en un futuro.
- Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los bienes fideicomitidos (netos de los gastos y costos de ejecución).

#### 6. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2023, mantiene impuesto a favor de ITBMS de B/.14,194.

#### 7. Gastos estructuración bonos

Son gastos pagados por la estructuración de los bonos, los cuales son amortizados en el tiempo a diez (10) años.

# 8. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar proveedores se detallan a continuación:

	2023 (No Auditado)	<u><b>2022</b></u> (Auditado)
Cuentas por pagar proveedores	432_	1,713

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

# 9. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía mantiene transacciones con partes relacionadas por importes significativos, los cuales se desglosan así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	(No Auditado)	(Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Akrón Internacional, S.A.	-	4,953
Corporación Antrime, S.A.	-	2,487
Habima, S.A.	-	5,559
Albarabi, S.A.	-	=
Sonoma Internacional, S.A.		2,124
		15,123
Préstamos por cobrar:		
Málaga Enterprises, Ltd.	10,000	10,000
Préstamos por cobrar (bonos serie A):		
Akrón Internacional, S.A.	5,611,716	-
Corporación Antrime, S.A.	3,930,092	-
Habima, S.A.	3,586,577	-
Albarabi, S.A.	3,538,499	-
Sonoma Internacional, S.A.	2,066,116	
	18,733,000	
Préstamos por cobrar (bonos serie B):		
Akrón Internacional, S.A.	1,786,859	-
Corporación Antrime, S.A.	1,262,228	-
Albarabi, S.A.	1,158,789	-
Habima, S.A.	1,138,251	-
Sonoma Internacional, S.A.	653,873	
	6,000,000	_
Total de préstamos por cobrar ( serie A y B):	24,733,000	_

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

# Transacciones con partes relacionadas (continuación)..

	2023	2022
	(No Auditado)	(Auditado)
Préstamos por pagar:		
Akron Internacional, S.A.	401,885	-
Albarabi, S.A.	118,897	45,381
Habima, S.A.	50,963	_
Corporación Antrime, S.A.	50,609	_
Sonoma Internacional, S.A.	28,126	-
Administradora Mayo, S.A.	21,778	20,678
	672,258	66,059

Los préstamos por cobrar y por pagar partes relacionadas no generan intereses, y tienen fecha de vencimiento de diez (10) a quince (15) años desde la firma del contrato.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
Transacciones con partes relacionadas:	2023 (No Auditado)	<b>2022</b> (Auditado)
Ingresos: Gestión de bonos	65,665	74,744

# 10. Capital

El capital de la Compañía está representado por 100 acciones comunes, autorizadas con valor nominal de B/.100 cada una.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

# 11. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2023, los gastos generales y administrativos se resumen así:

	IV TRIMESTRE		ACUMULADO	
	Tres meses terminados		Año terminado el	
	el 31 de diciembre		31 de diciembre de	
	2023	2022	2023	2022
	(No Aud	litado)	(No Auditado)	(Auditado)
Amortización de gastos estructuración bonos	7,524	_	22,332	-
Honorarios profesionales	750	19,408	6,535	75,076
Impuestos y tasas	306	306	1,367	1,654
Cargos bancarios	140	65	415	245
Gastos por manejo de emisión	-		32,052	-
No deducible		80		80
	8,720	19,859	62,701	77,055

#### 12. Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado de situación financiera se muestra como sigue:

#### 12.1. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023		2022		Jerarquía
	Valor	Valor	Valor	Valor	del valor
	en libros	razonable	en libros	<u>razonable</u>	<u>razonable</u>
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	65,654	65,654	1,128	1,128	Nivel 2
Depósito a plazo fija	324,000	324,000	-	-	Nivel 3
Fondo fiduciario	119,049	119,049			Nivel 3
	508,703	508,703	1,128	1,128	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	24,733,000	24,733,000	-	-	Nivel 3
Intereses por pagar	174,554	174,554	-	-	Nivel 3
Cuentas por pagar proveedores	432	432	1,713	1,713	Nivel 3
	24,907,986	24,907,986	1,713	1,713	

#### 12.2. Valor razonable

La Administración considera que el efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

#### 12.3. Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta, a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo de tasa de interés y mercado

La Junta Directiva tiene responsabilidades por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa como la Gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

Notas a los Estados Financieros Interinos Por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

# 12.4. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

#### 12.5. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancia normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

#### 12.5.1. Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

Normalmente, la Compañía cuenta con apoyo financiero de sus partes relacionadas y accionistas, los cuales están a disposición de hacer frente a las obligaciones que surjan en cada período incluyendo al servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

#### 12.6. Riesgo de tasa de interés y mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado.



#### CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA

(Al 31 de diciembre de 2023)

Banco Aliado, S.A. una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio No. 258812, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y autorizada mediante Resolución No. 9-96 del 31 de octubre de 1996, emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso formalizado el pasado 24 de abril de 2023 mediante contrato privado y posteriormente se inscribió el 23 de junio de 2023 ante el Registro Público de Panamá mediante la Escritura No. 5072 de 28 de abril de 2023 por la cual ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA S.A. como EL FIDEICOMITENTE EMISOR y BANCO ALIADO, S.A. en su calidad de EL FIDUCIARIO celebran un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración para garantizar obligaciones dimanantes de la emisión pública de los Bonos Corporativos, identificado bajo el número Fid.No.001–2023–FAG, (en adelante "El Fideicomiso") por este medio **CERTIFICA**:

- Que el patrimonio del fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 es CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON 16/100 (USD\$43,216,543.16/100) moneda legal de los Estados Unidos.
- 2. Que el 24 de abril de 2023, el FIDEICOMITENTE EMISOR fue dispensado a partir del 24 de abril de 2023 y hasta el 31 de julio de 2023, de su obligación de mantener o causar que se mantenga en la Cuenta de Reserva el Balance Requerido; y a partir del 24 de abril de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, de su obligación de depositar el cien por ciento (100%) del flujo proveniente de los cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre las Empresas Relacionadas al Emisor y los Arrendatarios, de modo que solamente por este periodo el Emisor solo deba depositar o causar que se depositen en las cuentas fiduciarias a más tardar antes de cada Fecha de Pago de Interés, el monto requerido para cubrir el pago de intereses que deban ser pagados en cada Fecha de Pago de Interés.
- 3. Que, al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso de Garantía, mantiene los siguientes activos:
  - 3.1. Fondos depositados en Banco Aliado, S.A. en tres (3) cuentas corrientes y un (1) Depósito a Plazo Fijo en la fiduciaria por la suma total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA DOLARES CON 00/100 (USD 443,140.30), desglosado como sigue:
    - 3.1.1. <u>Cuenta de Concentración de Contratos de Arrendamiento</u>. Saldo: MIL DÓLARES CON 00/100 (USD 1,000.00)
    - 3.1.2. <u>Cuenta de Reserva.</u> Saldo: CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO CUARENTA DÓLARES CON 30/100 (USD117,140.30)
    - 3.1.3. Cuenta de Excedente. Saldo: MIL DÓLARES CON 00/100 (USD 1,000.00)
    - 3.1.4. <u>Depósito a Plazo Fijo</u>. Renovación Trimestral, Saldo: TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL DÓLARES CON 00/100 (USD 324,000.00)
  - 3.2. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las Fincas detalladas en el Anexo A del Fideicomiso de Garantía, listadas como sigue:





No.	Folio Real	Valor de Venta Rápida (USD)	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	10869	720,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
2	10870	720,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
3	10871	750,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
4	10872	795,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
5	10873	793,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
6	10874	1,145,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
7	10875	1,251,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
8	10876	1,011,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
9	10877	735,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
10	30290319	590,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de junio de 2021
11	51963	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
12	51966	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
13	51967	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
14	51968	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
15	51969	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
16	51970	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
17	51971	575,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
18	51972	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
19	51975	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
20	51976	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
21	51977	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
22	51978	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
23	51979	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
24	51980	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
25	51981	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
26	51982	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
27	51984	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
28	51985	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
29	51986	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
30	51987	360,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
31	30391373	231,160.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
32	30391374	519,850.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
33	30391375	519,850.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
34	30391376	519,850.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
35	30391377	519,850.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
36	30391378	735,570.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
37	30391379	735,570.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021





38	30391380	735,570.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
39	30391381	735,570.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
40	30391382	225,750.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	22 de mayo de 2021
41	37857	420,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
42	37858	376,460.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
43	37859	292,985.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
44	37860	1,086,440.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
45	37861	732,560.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
46	37862	708,300.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
47	37863	381,330.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
48	37864	381,330.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
49	37865	381,300.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
50	37866	381,330.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
51	37867	382,710.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
52	37868	381,330.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
53	37869	381,330.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
54	37870	381,330.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
55	37871	304,195.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
56	37879	338,790.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
57	37880	419,480.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
58	37882	355,500.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
59	37885	210,120.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
60	37886	188,730.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
61	37887	188,730.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
62	37889	230,930.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
63	37890	219,645.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
64	37891	162,950.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
65	37892	168,970.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
66	37893	195,415.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
67	37903	252,950.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
68	37904	159,165.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
69	37905	159,165.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
70	37906	159,165.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
71	37907	218,200.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
72	37908	150,910.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
73	37909	228,630.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
74	37910	168,515.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
75	37911	171,530.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
76	37912	171,960.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
77	37913	211,820.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021





78	37914	171,315.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
79	37915	171,315.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
80	37916	218,100.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
81	37917	118,635.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
82	37918	199,820.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
83	37919	106,510.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
84	37920	122,635.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
85	37921	166,925.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
86	37922	186,385.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
87	37923	158,110.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
88	37924	183,910.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
89	37925	176,750.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	27 de mayo de 2021
90	32091	1,168,230.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
91	32092	1,097,885.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
92	32093	1,081,050.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
93	32094	1,064,215.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
94	32095	1,047,380.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
95	32096	1,030,545.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
96	32098	619,750.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
97	32099	613,460.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
98	32100	607,170.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
99	32101	600,695.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
100	32102	600,880.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
101	30374285	770,315.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	26 de mayo de 2021
102	73098	810,000.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
103	73099	840,100.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
104	73100	469,510.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
105	73101	332,495.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
106	73102	339,545.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
107	73103	258,270.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
108	73104	213,720.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
109	73105	125,860.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
110	73106	215,925.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
111	73107	214,935.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
112	73108	351,025.00	Corporación de Ingenieros Asociados S.A.	24 de mayo de 2021
TOTAL 42,773,402.86				





- 3.2.1. Endoso emitido por la CIA. INTERNACIONAL DE SEGUROS S.A. que establece que el ACREEDOR HIPOTECARIO es BANCO ALIADO, S.A. FID.No.001-2022-FAG a las pólizas de incendio con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023:
  - 3.2.1.1. ALBARABI S.A. No.033-001-00007182-000045
  - 3.2.1.2. CORPORACIÓN ANTRIME S.A. No.033-001-00007184-000044
  - 3.2.1.3. SONOMA INTERNACIONAL, S.A. No.033-001-00007189-000042
  - 3.2.1.4. AKRON INTERNACIONAL S.A. No.033-001-00007181-000049
  - 3.2.1.5. HABIMA, S.A. No.033-001-00007183-000049
- 3.2.2. Avalúos preparados por Corporación de Ingenieros Asociados S.A.
  - 3.2.2.1. Valor:

3.2.2.1.1. Venta Rápida: **US\$42,773,402.86** 3.2.2.1.2. Valor de Mercado: **US\$50,854,660.00** 

- 3.2.2.2. Vigencia:
  - 3.2.2.3. HABIMA, S.A. No. FV05-38894/21 de 26 de mayo de 2021
  - 3.2.2.4. AKRON INTERNACIONAL, S.A. No. AJ05-38890/21 de 22 de mayo de 2021
  - 3.2.2.5. ALBARABI, S.A. No. FV05-38894/21 de 27 de mayo de 2021
  - 3.2.2.6. CORPORACIÓN ANTRIME, S.A. No. AJ05-38893/21 de 26 de mayo de 2021
  - 3.2.2.7. SONOMA INTERNACIONAL, S.A. No. AJ05-38899/21 de 24 de mayo de 2021.
- Que, al 31 de diciembre de 2023, los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de los Bonos.

Dado en la ciudad de Panamá, el diecinueve (19) de febrero de 2024.

Banco Aliado, S.A. como Fiduciario del Fideicomiso Fid No. 001 -2023- FAG

Carolina Solís Firma autorizada

Firma autorizada