

COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
R.U.C. 1905171-1-723456

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

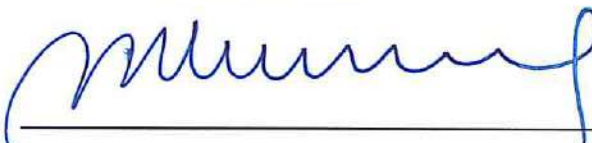
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

NUMERO DE RESOLUCION DE LA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: SMV No. 117-22 del 30 de Marzo de 2022

DIRECCION DEL EMISOR:
Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona,
Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: aaltamiranda@glp.com.pa; jdroux@glp.com.pa
jcnavas@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:



ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A., es una sociedad anónima debidamente constituida y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Publica No. 457 de 7 de enero del 2011.

Las acciones podrán ser expedidas de forma nominativa, los certificados de acciones llevaran la firma del presidente de la Junta Directiva, el registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la junta directiva del Emisor. Actualmente el capital social de del Emisor es de 18,000 acciones comunes con un valor de B/. 1.00 cada una, todas emitidas y en circulación.

La duración de la sociedad es indefinida, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en reunión de los accionistas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas en Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** esta contenido dentro de la Escritura Publica No. 457 de 7 de enero del 2011 de la Notaría Quinta del circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Ficha No. 723456, Documento No. 1905171 del Registro Publico desde el 7 de enero del 2011.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier país o territorio a bienes raíces en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turísticos, residenciales, comerciales, administración de edificios, establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de asesoramiento, inversiones y correduría en todas sus ramas y organizar llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleva a cabo por inversionistas, capitalistas, promotores, aseguradores de la emisión de acciones y otros valores u obligaciones de personas, compañías, sociedades anónimas, sociedades colectivas o por asociación, o por promotores y corredores de bienes raíces, opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

Establecer, gestionar o llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones especialmente de corporaciones, sociedades o personas y distribución de cualquier producto o mercancía así como el de manejar y comerciar tanto por su propia cuenta, como por cuenta de otras en materias prima, bienes, efectos, mercaderías, productos medicinales, y otros bienes y productos de cualquier clase, naturaleza y descripción. Toda clase de inversiones en actividades o en otras empresas.

C. Descripción del Negocio

Desarrollo inmobiliario premium, en el sector de Punta Pacífica. Promueve y desarrolla Lotes y residencias dentro del proyecto Ocean Reef Islands

D. Estructura Organizativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia, actualmente la Administración es ejercida por una compañía afiliada del Grupo.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

La empresa no cuenta con propiedades, mobiliarios, o equipo significativo a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Actualmente la empresa no mantiene inversiones en Tecnología, Investigación y Desarrollo.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	31-dic-23	31-dic-22
	Auditados	Auditados
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo Disponible	4,250,035	8,585,128
Fondos en Fideicomiso	701,756	676,389
Cuentas por Cobrar	4,685,706	7,486,629
Inventario de Viviendas	51,598,698	33,508,396
Otros Activos	1,334,343	617,419
	62,570,538	50,873,961
<u>Pasivos corrientes</u>		
Bonos por Pagar	0	0
Obligaciones Bancarias	353,728	273,827
Cuentas por Pagar	15,263,929	6,581,451
Depósitos de Clientes	152,672,641	120,678,918
Otros Gastos por pagar	63,667	61,910
	168,353,965	127,596,106
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	0.37	0.40

Los inventarios reflejan un aumento, producto de la ejecución de proyectos diversos en venta de propiedades del periodo

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-23	31-dic-22
	Auditados	Auditados
Pasivos	229,832,477	216,393,341
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-1,912,015	-6,886,730
Superávit por revaluación de lotes de terreno	7,056,124	56,305,499
Impuesto Complementario	-96,041	-96,041
Total del Recurso de Capital	5,058,068	49,332,728

La disminución en el total de Capital, es ocasionado por los traspaso de los lotes realizados durante el periodo, adicional al incremento del superavit

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-23	31-dic-22
	Auditados	Auditados
<u>Ingresos</u>		
Ventas de viviendas	7,599,188	58,776,749
Ventas de lotes de terreno	20,481,977	3,549,216
Otros Ingresos	247,816	194,967
	28,328,981	62,520,932
<u>Gastos</u>		
Gastos Generales y administrativos	23,354,266	61,804,494
Gasto de Depreciación	-	-
Gastos Financieros	-	30,806
	23,354,266	61,835,300
Utilidad neta antes de impuestos	4,974,715	685,632
Impuesto Sobre la Renta (Pérdida) Ganancia neta	4,974,715	685,632

La evolución de las ventas de los últimos 2 años muestran un crecimiento considerable, producto de la diversificación del portafolio de productos que nos permiten abarcar un segmento premium de mediano acceso, según se muestra en el siguiente comportamiento:

Etapa - Proyecto	2020	2021	2022	2023
Lotes - Isla N°2	3,050,000			
Edificios - Etap N°1 (Isla N°2)	3,822,000	2,724,700	-	
Edificios y Casas Etapa N°2 (Isla N°2)	23,307,441	46,276,993	5,893,539	
Edificios y Casas Etapa N°3 (Isla N°2)		39,658,038	47,659,525	41,896,000
TOTALES	30,179,441	88,659,731	53,553,064	41,896,000

D. Análisis de Perspectivas

El emisor dentro de sus proyecciones actualizadas, considera prudente mantener el esquema de desarrollo, comercialización y estructura financiera que le permita lograr culminar los desarrollos existentes, con los cuales estima cancelar la deuda financiera a corto plazo.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva de la Empresa está constituida de las siguientes personas:

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 11 de marzo de 1981

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, San Francisco, frente al supermercado Kosher, Edificio Arizona, Panamá, República de Panamá.

Alejandro Alfredo Alemán Miranda, Presidente y el mayor accionista de Grupo Los Pueblos, S.A. (GLP). GLP es una corporación privada establecida en Panamá, desde 1986 y es uno de los más grandes desarrolladores de proyectos inmobiliarios en América Latina. GLP se dedica a la construcción, promoción y operación de una amplia gama de proyectos comerciales y residenciales, desde centros comerciales, edificios de oficinas, hasta residenciales de alta y baja densidad, como de desarrollos turísticos. En el campo de las actividades de inversión, GLP ha participado en complejos de entretenimiento y franquicias internacionales. GLP trabaja conjuntamente con importantes compañías de renombre local e internacional y mantiene relaciones con los mayores bancos en Panamá y participa en el desarrollo del Proyecto Panamá, Santa María Golf & Country Club, En estos momentos GLP promueve el Proyecto Inmobiliario más innovador en América Latina, que consiste en la construcción de las primeras islas artificiales, con el propósito de un desarrollo residencial de la más alta calidad y exclusividad, denominado Ocean Reef Island Residences.

Realizó sus Estudios en University of Pennsylvania, Pennsylvania, Estados Unidos de América. Doctorado en American University, Washington DC, Estados Unidos.

JOSE FIERRO ORTIZ

Cargo: Secretario
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 19 de junio de 1959
Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, San Francisco, frente al supermercado Kosher, Edificio Arizona, Panamá, Republica de Panamá.

El señor Fierro Ortiz es Ingeniero Industrial de profesión. Actualmente es director de proyectos de construcción y planificación en Grupo Los Pueblos para Ocean Reef Islands. Adicionalmente, lleva a cabo las mismas funciones para proyectos como Casas Bellas, Playa

MIRIAM ESTHER MORENO

Cargo: Tesorera
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 25 de Julio de 1966
Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, Edificio Arizona, San Francisco, Panamá, Republica de Panamá.

Es egresada de la Universidad de Panama, con el título de Licenciatura en Contabilidad. Post Grado en Alta Gerencia, Maestría con énfasis en Banca y Finanzas Internacionales en Universidad del Istmo.

Actualmente, se desempeña como Gerente de División Administración y Finanzas Grupo Los Pueblos, GLP es una corporación privada establecida en Panamá, desde 1986 y es uno de los más grandes desarrolladores de proyectos inmobiliarios en América Latina. GLP se dedica a la construcción, promoción y operación de una amplia gama de proyectos comerciales y residenciales, desde centros comerciales, edificios de oficinas, hasta residenciales de alta y baja densidad, como de desarrollos turísticos.

2. Empleados de importancia y asesores

Alfredo P. Alemán Miranda - Director General

Egresado de la Universidad de Georgetown, Washington D.C., Estados Unidos de América y cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas. Actualmente funge como Vicepresidente de Grupo Los Pueblos y de igual manera Director en varios proyectos como lo son: Ocean Reef Residences, Embassy Club, Santa María (The Reserve), entre otros.

Marianela Fonseca – Gerente y Ventas

Licenciada en Mercadeo y Ventas y funge como Directora de Mercadeo y Ventas del proyecto Ocean Reef Island Residences, a cargo de la planificación y control de ventas, mercadeo y administración dentro del proyecto

José Fierro Ortiz – Director de Proyectos de Construcción y Planificación

El señor Fierro Ortiz es Ingeniero Industrial de profesión. Actualmente es director de proyectos de construcción y planificación en Grupo Los Pueblos para Ocean Reef Islands. Adicionalmente, lleva a cabo las mismas funciones para proyectos como Casas Bellas, Playa Dorada, Playa Caracol y Galeras de Panamá Viejo

Jorge De Roux - Director Financiero

Licenciado en Contabilidad con una Maestría en Finanzas, actualmente encargado del Departamento de Finanzas del Grupo Ocean Reef Island.

3. Asesores Legales

La compañía ha designado como sus asesores legales externos a la Firma **FABREGA, MOLINO**, Representada por Marie Ordoñez Chea.

FABREGA MOLINO ubicado en BMW Plaza, Piso 9, Calle 50, teléfono 301-6600 y fax 301-6606, actuó como asesor legal externo del Emisor en la presente Emisión. La persona de contacto es la Lic. Tatiana Abadía R

Los Asesores Legales confirman que la compañía es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones validas legales y exigibles de las misma.

4. Auditores

En cumplimiento con el 16 de Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de Octubre del 2002 de la Comisión Nacional de Valores, Compañía Insular Americana, S.A., denomina como Auditores Externos a la Firma **NEXIA AUDITORES**, Representada por Bartolomé Maffa

La Firma de Contadores Públicos Autorizados, **NEXIA AUDITORES** es la encargada de realizar la auditoría externa. La misma se encuentra ubicada en la Vía Brasil, calle El Acueducto, Edificio Brasil 405, Tel.: (507) 302-7800

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No Aplica

B. Compensación

Los directores y dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de este informe, los directores y dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los directores y dignatarios.

C. Práctica de la Directiva

De acuerdo al pacto social, los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Asamblea de Accionistas solamente, y por consiguiente la Junta Directiva, no estará facultada de disponer de activos de la sociedad ni constituir gravámenes sobre los mismos, a menos que efectivamente tengan un poder especial en este sentido otorgado por la Asamblea de Accionistas. En consecuencia, la Junta Directiva adoptará y ejecutará las decisiones que a bien tenga la Junta General de Accionistas.

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los directores presentes o representados.

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa

D. Empleados

La siguiente tabla muestra el desglose de los empleados del Emisor por área funcional al final de cada año

Departamento	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Dirección General	2	2	2	2
Ventas y Mercadeo	7	7	6	6
Construcción	15	15	16	16
Presupuesto	2	2	2	2
Finanzas	3	3	3	3
Contabilidad	5	5	5	5
Otros	2	2	2	2
TOTAL	36	36	36	36

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

GRUPO	Cantidad de Acciones	% del total de acciones emitidas	Número de acciones	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

Tomando en cuenta la propiedad accionaria indirecta de los directores, dignatarios, y ejecutivos principales, a través de su participación en Compañía Insular Americana, obtenemos las siguientes participaciones:

GRUPO	Cantidad de Acciones	% del total de acciones emitidas	Número de acciones	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria del Emisor:

Grupo de Acciones	N° de Certificados	%del Numero de Acciones	Numero de Accinistas
Gem Overseas	1	77%	1
Match Enterprises Inc.	1	4%	1
Azores Investments Corp.	1	4%	1
Faju Holding	1	5%	1
Pacific Pointe Global Ltd.	1	7%	1
TOTAL	5	100%	5

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Para los propósitos del presente Acuerdo, son partes relacionadas de la solicitante las siguientes personas

- Ocean Reef Marina, Inc.
- Ocean Reef Convenience Store, Inc.

VINCULOS

No existe ningún vínculo familiar dentro de los miembros de la Junta Directiva.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

El Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal y como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, y conforme lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada mediante la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que dimanen de la enajenación de los valores siempre y cuando los valores estén registrados en la

Intereses generados por los Bonos

El Artículo 335 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido modificada y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizados

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2022 y 2023, preparados por Auditores Independientes de la Nexia Auditores, los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

- a Informes de los Auditores Independiente.
- b Estado de Situación Financiera
- c Estado de los Resultados Integrales
- d Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionista
- e Estado de Flujos de Efectivo
- f Notas de los Estados Financieros

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor esta en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo mas amplias.

El pacto Social del Emisor, así como también las buenas practicas del Emisor, contienen reglas y practicas de Gobierno Corporativos tales como:

- La supervisión de las actividades de la Organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los Directores, Dignatarios y Accionistas tiene derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias, y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas practicas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control
- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la
- El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
- La adopción de Código de Ética.
- La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
- Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses
- Composición de la Junta Directiva: la Junta Directiva esta compuesta por 3 Directores, los cuales no son considerados directores independientes de la Administración ni de los
- Accionistas: los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, toda vez que no es una oferta publica de acciones.
- Comités: a pesar de la existencia de buenas practicas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social no contiene reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen a la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoria, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de Directores independientes y ejecutivos claves, o su

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

VI PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envío, por el Emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionista e inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare.

Posible fecha de Divulgación 28 de Marzo del 2023



Alejandro Alfredo Alemán Miranda
Representante Legal

Informe de los Auditores Independientes
a la Junta Directiva y Accionistas de
Compañía Insular Americana, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-23

26 de marzo de 2024

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de Compañía Insular Americana, S.A.	1-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-39

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido de más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que deban comunicar en nuestro informe.



Asunto de Énfasis

Como se muestra en la Nota 15, la Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de toda la empresa relacionada y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con la NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



**Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.**

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



**Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.**

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido de los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de Compañía Insular Americana, S.A., para el año terminado al 31 de diciembre de 2023, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de Compañía Insular Americana, S.A., a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafía H., socio revisor de control de calidad Edgar A. Barsallo D., y supervisor Maribel Mendieta.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafía H.

Bartolomé Mafía H.
Presidente
C.P.A. No.2867

Nexia Auditores (Panamá) S.C.
Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2024

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/. 4,250,035	B/. 8,585,128
Fondo de fideicomiso	6	701,756	676,389
Cuentas por cobrar, netas	7	4,685,706	7,486,629
Inventario de viviendas	8	51,598,698	33,508,396
Anticipo a contratistas	9	68,356	25,972
Gastos e impuestos pagados por anticipado	10	<u>1,265,987</u>	<u>591,447</u>
Total de activos corrientes		<u>62,570,538</u>	<u>50,873,961</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar, netas	7	1,008,039	1,008,039
Inventario de lotes de terreno para la venta	11	-	60,820,872
Inventario de lotes de terreno para proyectos	11	56,747,377	54,066,213
Propiedades de inversión, neta	12	2,314,561	2,382,385
Mobiliario y equipos, neto	13	17,216	20,447
Inversión en subsidiarias	14	19,686	-
Construcción en proceso	15	95,658,108	80,173,369
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	16	<u>16,555,020</u>	<u>16,380,783</u>
Total de activos no corrientes		<u>172,320,007</u>	<u>214,852,108</u>
Total de activos		<u>B/. 234,890,545</u>	<u>B/. 265,726,069</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	17	B/. 353,728	B/. 273,827
Cuentas por pagar	18	10,034,501	2,005,742
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	19	5,229,428	4,575,709
Gastos e impuestos acumulados por pagar	20	43,284	41,527
Depósitos y abonos recibidos de clientes	21	152,672,641	120,678,918
Ingresos diferidos		<u>20,383</u>	<u>20,383</u>
Total de pasivos corrientes		<u>168,353,965</u>	<u>127,596,106</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	17	154,831	422,144
Cuentas por pagar	18	13,804,472	14,354,472
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	16	2,222,037	2,056,058
Cuentas por pagar accionistas	16	10,000,000	10,000,000
Bonos por pagar	22	35,274,710	61,940,812
Depósitos recibidos en garantía		22,462	22,462
Prima de antigüedad e indemnización		-	1,287
Total de pasivos no corrientes		<u>61,478,512</u>	<u>88,797,235</u>
Total de pasivos		<u>229,832,477</u>	<u>216,393,341</u>
Contingencia	27		
Patrimonio			
Capital en acciones	23	10,000	10,000
Déficit acumulado		(1,912,015)	(6,886,730)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	24	7,056,124	56,305,499
Impuesto complementario		<u>(96,041)</u>	<u>(96,041)</u>
Total de patrimonio		<u>5,058,068</u>	<u>49,332,728</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/. 234,890,545</u>	<u>B/. 265,726,069</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Resultados Integrales Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022	
Ingresos				
Ventas de viviendas	B/.	7,599,188	B/.	58,776,749
Ventas de lotes de terreno		20,481,977		3,549,216
Total de ingresos		<u>28,081,165</u>		<u>62,325,965</u>
Costos				
Costos de viviendas		(22,423,663)		(58,764,815)
Otros costos		-		(1,468,951)
Total de costos		<u>(22,423,663)</u>		<u>(60,233,766)</u>
Utilidad bruta		<u>5,657,502</u>		<u>2,092,199</u>
Gastos generales y administrativos				
Depreciación de propiedades de inversión	12	(67,824)		(67,824)
Honorarios Profesionales		(6,396)		-
Depreciación y amortización	13	(3,231)		(6,650)
Otros gastos de operación	25	(10,717)		(26,835)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(88,168)</u>		<u>(101,309)</u>
Utilidad en operaciones		<u>5,569,334</u>		<u>1,990,890</u>
Otros ingresos (gastos)				
Ingresos por intereses		59,288		950
Otros ingresos (otros gastos)		188,528		194,017
Gastos financieros		-		(30,806)
Total de otros ingresos (gastos)		<u>247,816</u>		<u>164,161</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>5,817,150</u>		<u>2,155,051</u>
Impuesto sobre la renta neta gravable	26	-		-
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	26	(842,435)		(1,469,419)
Utilidad neta		<u>B/.</u> <u>4,974,715</u>		<u>B/.</u> <u>685,632</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación de lotes de terreno	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2022	23	B/. 10,000	B/. (7,572,362)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)	B/. 85,634,600
Escisión	24	-	-	(21,445,515)	-	(21,445,515)
Utilidad neta		-	685,632	-	-	685,632
Superávit por revaluación de lotes	24	-	-	(15,541,326)	-	(15,541,326)
Impuesto complementario		-	-	-	(663)	(663)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	23	10,000	(6,886,730)	56,305,499	(96,041)	49,332,728
Escisión	24	-	-	(8,731,721)	-	(8,731,721)
Utilidad neta		-	4,974,715	-	-	4,974,715
Superávit por revaluación de lotes	24	-	-	(40,517,654)	-	(40,517,654)
Impuesto complementario		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	23	B/. 10,000	B/. (1,912,015)	B/. 7,056,124	B/. (96,041)	B/. 5,058,068

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		B/. 4,974,715	B/. 685,632
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	7	-	-
Depreciación de propiedades de inversión	12	67,824	67,824
Depreciación de mobiliario y equipos	13	3,231	6,650
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		5,045,770	760,106
Fondo de fideicomiso		(25,367)	(663,119)
Cuentas por cobrar, netas		2,800,923	(1,530,828)
Inventario de viviendas		(18,090,302)	(13,920,440)
Inventario de lotes de terreno para la venta		60,820,872	70,791,131
Anticipo a contratistas		(42,384)	(25,972)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(674,540)	(100,645)
Inventario de lotes de terreno para proyectos		(2,681,164)	1,077,855
Construcción en proceso		(15,484,739)	(2,913,266)
Cuentas por pagar		7,478,759	(4,511,320)
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		653,719	2,086,432
Gastos e impuestos acumulados por pagar		1,757	(3,301)
Depósitos por abonos de clientes		31,993,723	7,300,843
Prima de antigüedad e indemnización		(1,287)	(4,727)
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>71,795,740</u>	<u>58,342,749</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13	-	(2,379)
Inversión en subsidiarias		(19,686)	-
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(19,686)</u>	<u>(2,379)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		(26,666,102)	(13,922,632)
Obligaciones bancarias		(187,412)	(170,825)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(174,237)	(4,625,678)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		165,979	(4,071,403)
Impuesto complementario		-	(663)
Escisión		(8,731,721)	(21,445,515)
Superávit por revaluación de lotes		(40,517,654)	(15,541,326)
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(76,111,147)</u>	<u>(59,778,042)</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo		(4,335,093)	(1,437,672)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,585,128	10,022,800
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	B/. <u>4,250,035</u>	B/. <u>8,585,128</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(1) Información corporativa

Compañía Insular Americana, S.A. (la Empresa), fue constituida en la República de Panamá el 7 de enero de 2011, según Escritura Pública No.457 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, Sistema Mercantil bajo el Documento No.1905171 y Ficha No.723456. Mediante Escritura Pública No.18351 de 19 de diciembre de 2013 se celebró la fusión por absorción en la cual Compañía Insular Americana, S.A., absorbió a Ocean Reef Islands, Inc.

El 12 de noviembre de 2018 se celebra el Convenio de Fusión por Absorción, mediante el cual la sociedad Compañía Insular Americana, S.A. (sociedad sobreviviente) absorbe a las sociedades Ocean Reef Residences, Inc., y Ocean Reef Residences 2, Inc., (sociedades absorbidas). Este Convenio de Fusión por Absorción fue protocolizado mediante Escritura Pública No.13737 de 19 de noviembre de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual quedó debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público a fecha 10 de diciembre de 2018 (fecha efectiva de la Absorción)

La Empresa se dedica principalmente a la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

Mediante acta de reunión extraordinaria de los accionistas el día 24 de mayo de 2022, se llevó a cabo una reunión de los accionistas con el propósito de conveniencia de autorizar la suscripción de un contrato de promesa de intercambio de acciones, de la cual la Empresa Compañía Insular Americana, S.A., es propietaria de la finca inscrita al folio real No.30271817, con Código de Ubicación No.8,708 de la Sección de Propiedad Horizontal de la Provincia de Panamá del Registro Público de Panamá identificado como Lote 11 A-39 (el Lote), con el interés de escindir el Lote a favor de una nueva sociedad anónima. Compañía Insular Americana, S.A., escindió el Lote a favor de la sociedad beneficiaria por su valor catastral, con fecha efectiva del 26 de julio de 2022, mediante la suscripción de un contrato de permuta.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 26 de marzo de 2024.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(3) Bases para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costos históricos y al valor razonable. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), 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 utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, costos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2023, la Empresa utilizó estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Provisión para cuentas incobrables.
- La vida útil de las propiedades de inversión.
- La vida útil del mobiliario y equipos.
- Prima de antigüedad e indemnización

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados y otros resultados integrales.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(3) Bases para la preparación de los estados financieros (Continuación)

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIIF, la información presentada en los estados financieros referida al período 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2023.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos en cuentas bancarias utilizadas por la Empresa como función de tesorería y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición. El sobregiro bancario se muestra en el pasivo corriente.

(b) Fondo de fideicomiso

El fondo de fideicomiso corresponde a los fondos disponibles y de reserva establecidos según contrato de Fideicomiso de garantía y fuente de pago, constituido como garantía de pago de obligaciones bancarias contraídas.

(c) Cuentas por cobrar, netas

Las cuentas por cobrar comerciales son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Las otras cuentas por cobrar comprenden contratos de promesa de compraventa donde el cliente debe realizar abonos o pagos de un 20% a 30% del precio de venta.

(d) Inventario de viviendas

El inventario de vivienda, están valuados al costo de la construcción o al valor neto realizable. Los costos del inventario, comprenden todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento, asociados directamente a estos inventarios, son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(e) Anticipo a contratistas

El anticipo a contratistas corresponde a la suma de dinero entregada al contratista para ser destinada al cubrimiento de los costos en que se debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto.

(f) Inventario de lotes de terreno para la venta y para proyectos

El inventario de lotes de terreno para la venta, consideran el valor razonable de los terrenos en la fecha en que fueron aportados y los costos de desarrollo relacionados adecuación de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción, mano de obra y costos directos, incluyendo una estimación razonable de costos aún por incurrir relacionados con los proyectos cuyo proceso de venta se haya iniciado. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen como gastos de administración en el estado de resultados.

(g) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión neta son obtenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

El método utilizado requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial a costo depreciado menos cualquier pérdida por deterioro acumulado.

La vida útil de las propiedades de inversión es como sigue:

Vida útil estimada

Local

30 años

(h) Mobiliario y equipos, neto

El mobiliario y equipos, neto adquiridos para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que incurrén.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(h) Mobiliario y equipos, neto (continuación)

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a los siguientes años de vida útil del bien:

	<u>Vida útil estimada</u>
Equipos	5 años
Mobiliario y enseres	3 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(i) Inversión en subsidiarias

Esta categoría comprende los valores representativos de capital adquiridos con el fin de participar patrimonialmente en otras entidades, ejerciendo influencia importante y vínculos de carácter permanente, y las mismas son registradas y presentadas en esta categoría utilizando el método de valor patrimonial. Cualquier pérdida por deterioro se rebaja mediante un cargo en el estado consolidado de resultados integrales.

(j) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También 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. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(k) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normales, no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. La Empresa no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de los saldos y transacciones entre partes relacionadas.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(l) Obligaciones bancarias

Todos los sobregiros y obligaciones bancarias son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos que generan interés, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

(m) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(n) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se haya terminado y la misma se reciba con conformidad.

(o) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

(p) Bonos por pagar

La obligación bancaria es reconocida inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del año cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(q) Prima de antigüedad e indemnización

Regulaciones laborales vigentes, requieren que, al culminar la relación laboral, cualquiera que sea su causa, el empleador reconozca a favor del empleado una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de servicio; adicionalmente la Empresa está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

La Empresa ha establecido la provisión para la prima de antigüedad del trabajador, en base al 1.92% del total de los salarios devengados, exigidos por las regulaciones laborales vigentes y el 0.327% de los salarios con respecto a la indemnización que corresponde al 5% del porcentaje exigido por las regulaciones laborales vigentes.

(r) Revaluación de lotes de terreno

La revaluación de lotes de terreno, con posterioridad al reconocimiento inicial, el terreno está registrado al valor razonable determinado por un valuador independiente. Las valuaciones son efectuadas con la frecuencia suficiente para asegurar que el valor razonable actual de los activos no difiere en montos importantes de los valores registrados.

(s) Reconocimiento de los ingresos

Reconocimiento (Aplicación NIIF 15)

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) Hayan sido aprobado por las partes.
- b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
- d) Los contratos tienen fundamento comercial.
- e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Medición (Aplicación NIIF15)

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(s) Reconocimiento de los ingresos (continuación)

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por ventas de lotes y viviendas son reconocidos cuando:

- Los Lotes o viviendas que están en proceso de escritura están amparados con sus respectivos contratos de Promesa de Compra venta y documentado su cobro con las cartas de promesa de pago irrevocables.
- Escritura pública inscrita.
- Los Lotes y viviendas hayan sido entregados físicamente a los compradores.
- El ingreso reconocido tiene como contrapartida una cuenta por cobrar que corresponde a una cuenta de activo en proceso de recuperación, dentro de un término no mayor a 120 días.

El ingreso por interés es reconocido en el momento en que el interés se acumula, tomando en consideración la tasa efectiva del activo a menos que su cobrabilidad este en duda.

(t) Reconocimiento de costos

El costo de venta es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales utilizando el método devengado.

(u) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

(v) Impuesto sobre la renta

El gasto de Impuesto sobre la Renta se compone de una porción corriente y una diferida. El impuesto corriente y el impuesto diferido se reconocen en resultados con excepción de los casos en los que se relacionan con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio o en otras utilidades integrales.

(w) Instrumentos financieros

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(w) Instrumentos financieros (continuación)

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos y otras obligaciones cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante financiamiento a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalentes de efectivo están constituidos de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja	B/. 20,000	B/. 20,000
<u>Bancos</u>		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	4,020,493	8,061,778
Banco General, S.A.	114,178	229,525
Banistmo, S.A.	51,566	25,806
Mercantil Banco, S.A. (antes Capital Bank, Inc.)	40,002	46,067
Global Bank Corporation	<u>3,788</u>	<u>151,253</u>
Subtotal	<u>4,230,027</u>	<u>8,514,429</u>
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	<u>8</u>	<u>50,699</u>
Total	<u>B/. 4,250,035</u>	<u>B/. 8,585,128</u>

(6) Fondo de fideicomiso

Al 31 de diciembre, los fondos de fideicomisos se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prival Trust, S.A.	B/. <u>701,756</u>	B/. <u>676,389</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo de fideicomiso con Prival Trust, S.A., corresponde a la cuenta fiduciaria para la administración de los fondos recibidos de las cuentas por cobrar de los clientes finales, a los cuales se les traspasa su lote. Estos montos son posteriormente aplicados al saldo de las obligaciones bancarias.

Para garantizar el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 7 de octubre de 2014, mediante Escritura No.11738 de 9 de mayo de 2018, se suscribe primera hipoteca y anticrisis hasta la suma de B/.69,206,963 sobre la finca folio real 30260947 código de ubicación 8708 de la sección de propiedad, de la provincia de Panamá.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(7) Cuentas por cobrar, netas

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar, netas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cientes	B/. 4,717,312	B/. 7,555,420
Provisión para cuentas incobrables	<u>(31,606)</u>	<u>(68,791)</u>
Subtotal	4,685,706	7,486,629
Otras (a)	<u>1,008,039</u>	<u>1,008,039</u>
Total	<u>B/. 5,693,745</u>	<u>B/. 8,494,668</u>
Cuentas por cobrar, netas (porción corriente)	<u>(4,685,706)</u>	<u>(7,486,629)</u>
Cuentas por cobrar, netas (porción no corriente)	<u>B/. 1,008,039</u>	<u>B/. 1,008,039</u>

(a) La cuenta por cobrar otras a Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A., por el monto de B/.1,008,039 corresponde a tres Contratos de Reembolso por Construcción de la línea de infraestructuras eléctricas del Proyecto Ocean Reef Islands, mediante el cual la Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. acuerda reembolsar a El Promotor (Compañía Insular Americana, S.A.) los costos totales por la construcción de la red de distribución de electricidad, incurridos por El Promotor quien es el que aporta los materiales y la mano de obra necesarios para las obras de infraestructura eléctrica. Estos reembolsos se harán mediante siete (7) pagos anuales con montos aproximados de B/.167,094, el último acuerdo se firmó el 1 de agosto de 2018.

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar según la fecha de facturación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De 1 a 30 días	B/. 2,516,565	B/. 1,439,354
De 31 a 60 días	379,416	350,889
De 61 a 90 días	151,888	1,265,098
De 91 a 120 días	-	106,534
De 121 días y más	<u>1,669,443</u>	<u>4,393,545</u>
Total	<u>B/. 4,717,312</u>	<u>B/. 7,555,420</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(7) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

A continuación, se presentan las operaciones registrada en el movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/. 68,791	B/. 73,384
Aumento en la provisión cargada a gasto	-	-
Menos: excedente a la provisión	<u>(37,185)</u>	<u>(4,593)</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 31,606</u>	<u>B/. 68,791</u>

(8) Inventario de viviendas

Al 31 de diciembre, el inventario de viviendas se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inventario de viviendas	<u>B/. 51,598,698</u>	<u>B/. 33,508,396</u>

El inventario está compuesto de viviendas disponibles para la venta o que aún no han completado el proceso para ser reconocidas como ventas.

(9) Anticipo a contratistas

Al 31 de diciembre, los anticipo a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anticipos menores	<u>B/. 68,356</u>	<u>B/. 25,972</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(10) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos pagados por anticipados se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto de transferencia de bien inmueble	B/. 724,798	B/. 231,585
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	338,231	19,076
Impuesto sobre la renta estimado	196,924	335,356
Otros gastos	5,553	4,949
Otros impuestos	<u>481</u>	<u>481</u>
Total	<u>B/. 1,265,987</u>	<u>B/. 591,447</u>

(11) Inventario de lotes de terreno para la venta

Al 31 de diciembre, el inventario de lotes de terreno se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo de lotes al inicio del año	B/. 114,887,085	B/. 186,756,071
Incremento por revaluación	-	-
Aumento en el año	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	114,887,085	186,756,071
Costo de revalúo de lotes vendidos	-	-
Costo de lotes vendidos	<u>(58,139,708)</u>	<u>(71,868,986)</u>
Subtotal	(58,139,708)	(71,868,986)
Saldo de lotes al final del año	56,747,377	114,887,085
Más: Terreno de estacionamientos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	56,747,377	114,887,085
Inventario de lotes de terreno para la venta	<u>-</u>	<u>(60,820,872)</u>
Total de lotes de terreno para proyectos	<u>B/. 56,747,377</u>	<u>B/. 54,066,213</u>

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo No.PJTE66,656/2.018 de 17 de febrero de 2018, efectuado por Panamericana de Avalúos, S.A., Ver Nota 23.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(12) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión, neta se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/. 2,762,922	B/. 2,762,922
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Costo al final del año	<u>2,762,922</u>	<u>2,762,922</u>
Depreciación acumulada al inicio del año	(380,537)	(312,713)
Depreciación	<u>(67,824)</u>	<u>(67,824)</u>
Depreciación acumulada al final del año	<u>(448,361)</u>	<u>(380,537)</u>
Propiedades de inversión, neta	<u>B/. 2,314,561</u>	<u>B/. 2,382,385</u>

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(13) Mobiliario y equipos, neto

Al 31 de diciembre, el mobiliario y equipos, neto se detalla a continuación:

	Mobiliario, enseres y equipos de oficina	Mobiliario y equipos de casas alquiladas	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Otros equipos	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2022	B/. 141,486	B/. 72,479	B/. 408,587	B/. 43,819	B/. 38,832	B/. 705,203
Adquisiciones	<u>2,379</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,379</u>
Al 31 de diciembre de 2022	143,865	72,479	408,587	43,819	38,832	707,582
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>143,865</u>	<u>72,479</u>	<u>408,587</u>	<u>43,819</u>	<u>38,832</u>	<u>707,582</u>
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2022	(132,287)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(680,485)
Depreciación	<u>(6,650)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,650)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	(138,937)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(687,135)
Depreciación	<u>(3,231)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,231)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>(142,168)</u>	<u>(70,469)</u>	<u>(397,989)</u>	<u>(41,935)</u>	<u>(37,805)</u>	<u>(690,366)</u>
Valor razonable:						
Al 31 de diciembre de 2023	B/. <u>1,697</u>	B/. <u>2,010</u>	B/. <u>10,598</u>	B/. <u>1,884</u>	B/. <u>1,027</u>	B/. <u>17,216</u>
Al 31 de diciembre de 2022	B/. <u>4,928</u>	B/. <u>2,010</u>	B/. <u>10,598</u>	B/. <u>1,884</u>	B/. <u>1,027</u>	B/. <u>20,447</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(14) Inversión en subsidiarias

Al 31 de diciembre, la inversión en subsidiarias está constituida de la siguiente manera:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y derecho a voto
Ocean Reef CS, S.A.	Desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios	Panamá	100%
Ocean Reef Marina, Inc.	Desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios	Panamá	53.81%

La información financiera se presenta a continuación:

Nombre	Inversión inicial en acciones	Aumento / Disminución	Total en Inversión en subsidiarias
Ocean Reef CS, S.A.	B/. 9,686	B/. -	B/. 9,686
Ocean Reef Marina, Inc.	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
Total	<u>B/. 19,686</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 19,686</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(15) Construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la construcción en proceso se desglosa a continuación:

	<u>2023</u>			
	Saldo al inicio del año	Aumento por costos del año	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta)				
Costos administrativos	B/. 54,653,916	B/. 21,351,264	B/. (48,303,578)	B/. 27,701,602
Acabados	11,211,032	19,806,568	(4,098,490)	26,919,110
Obra gris	<u>14,308,421</u>	<u>37,951,830</u>	<u>(11,222,855)</u>	<u>41,037,396</u>
Total	<u>B/. 80,173,369</u>	<u>B/. 79,109,662</u>	<u>B/. (63,624,923)</u>	<u>B/. 95,658,108</u>

	<u>2022</u>			
	Saldo al inicio del año	Aumento por costos del año	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta)				
Costos administrativos	B/. 42,477,990	B/. 16,351,302	B/. (4,175,376)	B/. 54,653,916
Acabados	7,671,010	3,540,022	-	11,211,032
Obra gris	<u>27,111,103</u>	<u>9,686,652</u>	<u>(22,489,334)</u>	<u>14,308,421</u>
Total	<u>B/. 77,260,103</u>	<u>B/. 29,577,976</u>	<u>B/. (26,664,710)</u>	<u>B/. 80,173,369</u>

Al 31 de diciembre, el avance de obra de los proyectos se desglosa a continuación:

Proyecto	% de avance de obra
Casa del Mar	74%
Skyhome	57%
The Palms	27%
Ocean Terrace	9%
Sunset	2%

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(16) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>En activos</u>		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 13,306,160	B/. 11,938,530
LP Development Group	735,779	549,530
Corporación Los Pueblos, S.A.	676,164	583,573
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	593,747	593,747
Ocean Panamerican Group, Inc.	440,612	-
Playa Escondida Beach Front, S.A.	287,888	2,167,329
Logística y Servicios Marítimos	228,366	228,366
AV1, Corp.	109,169	107,032
F.C. Inmobiliaria, S.A.	104,274	104,274
P.H. WF-4950	38,949	38,949
Ori Re Development, Inc.	18,888	-
Santa Maria Development, Corp.	11,760	-
Barzana Corporation	3,264	3,264
Alfa Assets Group, Inc.	-	66,189
	<hr/>	<hr/>
Total	B/. 16,555,020	B/. 16,380,783
<u>En pasivos</u>		
Cuentas por pagar:		
Logística y Servicios Marítimos	B/. 1,022,176	B/. 1,061,203
Fundación Alevir	706,250	706,250
GLP Holdings One Inc.	250,000	250,000
Alfa Asset Group, S.A.	185,358	-
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,567	38,605
Ocean Reef CS, S.A.	10,000	-
Ocean Reef Marina, Inc.	9,686	-
	<hr/>	<hr/>
Total	B/. 2,222,037	B/. 2,056,058
Accionistas	B/. 10,000,000	B/. 10,000,000

Las cuentas por cobrar y cuentas por pagar entre partes relacionadas y accionistas, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(17) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Global Bank Corporation		
Contrato de préstamo hipotecario garantizado por las fincas No.30204267-8708 y No.30204268-8708 (residencias No. 10 y No.12). El banco ha acordado otorgarle a el deudor mediante desembolso parciales, un préstamo hasta la suma de B/.1,900,000. El deudor hace constar que la suma otorgada en préstamo será usada, exclusivamente en la cancelaciones de obligaciones con Prival Trust, S.A., y el restante en capital de trabajo, con vencimiento en marzo de 2025.	B/. 508,559	B/. 695,971
Total	508,559	695,971
Obligaciones bancarias porción corriente	<u>(353,728)</u>	<u>(273,827)</u>
Obligaciones bancarias porción no corriente	<u>B/. 154,831</u>	<u>B/. 422,144</u>

(18) Cuentas por pagar

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pimkie Management, Ltd. (Isla No.1)	B/. 10,664,982	B/. 8,727,200
Primary Financial Group, Ltd. (Isla No.1)	11,037,878	5,627,271
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	<u>2,136,113</u>	<u>2,005,743</u>
Total	23,838,973	16,360,214
Porción corriente	<u>(10,034,501)</u>	<u>(2,005,742)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 13,804,472</u>	<u>B/. 14,354,472</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(18) Cuentas por pagar (Continuación)

La porción corriente comprende principalmente, las cuentas por pagar proveedores, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados.

La porción no corriente mantiene las siguientes condiciones:

Pimkie Management, Ltd.

La Empresa celebró un contrato con Pimkie Management, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de British Virgin Island Act, inscrita el 14 de agosto de 2008, (No.1499247), de "Presentación de Servicios de Administración y Gestión de Ventas y Mercadeo de Lotes y Edificios construidos" celebrado entre las partes el día 1 de septiembre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Compañía el pago en concepto de honorarios por servicios de administración y gestión de ventas y mercadeo del proyecto el 6% del valor de cada bien vendido (lote o edificación). Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de Tres Millones Quinientos Mil Dólares (B/.3,500,000). Mediante la Cláusula Séptima (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior al igual que el de la deuda subordinada #1 y #2. No obstante la obligación de saldar este diferimiento de facturación tendrá relación sobre cualquier obligación de pagar suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier forma relacionadas a la Empresa, ya sea en concepto de dividendos o por cualquier otra causa. Mediante la Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000)

Primary Financial Group, Ltd.

La Empresa celebró un contrato con Primary Financial Group, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de Belice, inscrita el 21 de octubre de 2008, (IBC O.78894), de Prestación de Servicios de Administración del Proyecto "Estudio, Diseños Definitivos y Construcción de las Islas 1 y 2 de Punta Pacífica" celebrado entre las partes el día 25 de octubre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Empresa el pago en concepto de honorarios por los servicios de administración en 5% del costo total de construcción de las Islas, más Puentes e Infraestructuras que se ejecutare. Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000). Mediante la cláusula Octava (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior, al igual que la deuda subordinada #1 y #2. No obstante, la obligación de pagar la suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier otra causa.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(18) Cuentas por pagar (Continuación)

Mediante Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de ciento setenta y cinco mil dólares (B/.175,000)

(19) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Retenciones a contratistas	B/. 5,229,428	B/. 4,575,709

(20) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 28,787	B/. 30,636
Cuotas patronales y retenciones laborales	13,447	10,891
Otros	<u>1,050</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 43,284</u>	<u>B/. 41,527</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(21) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos y abonos recibidos de clientes, corresponden a adelantado de clientes, para la adquisición de unidad de viviendas o lotes en los distintos proyectos en construcción, que serán rebajados cuando se haga la entrega de los mismos. Estos se detallan a continuación:

	2023			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Disminución	Saldo al final del año
Abonos de clientes	B/. 98,276,231	B/. 39,523,216	B/. -	B/. 137,799,447
Abonos de clientes - ORR	3,407,884	6,749	-	3,414,633
Abonos de clientes - ORR 2	8,181,904	-	(7,807,455)	374,449
Ingresos diferidos - Varios	9,290,805	271,213	-	9,562,018
Ingresos diferidos - Lotes	1,137,097	-	-	1,137,097
Ingresos diferidos - ORR	357,637	-	-	357,637
Ingresos diferidos - ORR 2	27,360	-	-	27,360
Total	<u>B/. 120,678,918</u>	<u>B/. 39,801,178</u>	<u>B/. (7,807,455)</u>	<u>B/. 152,672,641</u>

	2022			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Disminución	Saldo al final del año
Abonos de clientes	B/. 94,246,530	B/. 4,029,701	B/. -	B/. 98,276,231
Abonos de clientes - ORR	3,324,071	83,813	-	3,407,884
Abonos de clientes - ORR 2	10,610,965	-	(2,429,061)	8,181,904
Ingresos diferidos - Varios	3,674,415	5,616,390	-	9,290,805
Ingresos diferidos - Lotes	1,137,097	-	-	1,137,097
Ingresos diferidos - ORR	357,637	-	-	357,637
Ingresos diferidos - ORR 2	27,360	-	-	27,360
Total	<u>B/. 113,378,075</u>	<u>B/. 9,729,904</u>	<u>B/. (2,429,061)</u>	<u>B/. 120,678,918</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(22) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:

Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Serie A	22 de abril de 2027	B/. 25,274,710	B/. 51,940,812
Serie B	10 de junio de 2027	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Total		<u>B/. 35,274,710</u>	<u>B/. 61,940,812</u>

La Empresa emitió bonos corporativos con la finalidad de financiar el repago de Deuda Financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV No.302-19 del 9 de agosto de 2019.

Se efectuó oferta de bonos corporativos el 14 de agosto de 2019 con valor nominal total de hasta B/.90,000,000, fueron emitidos en forma nominativa y registrados sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos en dos (2) Tramos de Varias Series:

- Tramo 1: Bonos corporativos hasta un máximo de setenta y nueve millones setecientos mil dólares (B/.79,700,000) y en conjunto con el Tramo 2, hasta un máximo de noventa millones de dólares (B/.90,000,000)
- Tramo 2: Bonos corporativos hasta un máximo de veinticuatro millones novecientos mil dólares (B/.24,900,000), y en conjunto con el Tramo 1 hasta un máximo de noventa millones de dólares (B/.90,000,000). Las series mancomunadas de ambos Tramos, de forma mancomunada, en ningún momento deberán superar el monto tope hasta noventa millones de dólares (B/.90,000,000)

El plazo del programa es de 10 años contados a partir de la Fecha de Oferta Inicial de la primera Serie del Tramo 1 o Tramo 2, lo que ocurra primero. Las tasas de interés, de cada una de las Series del Tramo 1 y de cada una de las series del Tramo 2 podrán ser fijadas o variables de acuerdo a las condiciones de mercado en el momento de sus respectivas Fechas de Oferta.

Los intereses de los Bonos serán pagados por el Emisor de forma trimestral, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, y 30 de diciembre hasta la fecha de vencimiento de cada serie hasta su redención anticipada.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(22) Bonos por pagar (Continuación)

Los Bonos de las Series del Tramo 1 y Tramo 2 serán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía con el cual contendrá los siguientes activos:

Para cumplir con las Condiciones de coberturas de las series del Tramo 1 se constituirán a favor del Fiduciario de Garantía las siguientes Garantías Tramo 1:

- i. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 1;
- ii. Cesión Tramo 1;
- iii. Cuenta Fiduciaria Tramo 1;
- iv. Cuales quiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorpore al Fideicomiso como parte de las garantías Tramo 1; y,
- v. Cuales quiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo 1 (netos de los gastos y cosas de ejecución)

Para cumplir con las condiciones de cobertura de las series del Tramo 2 se constituirán a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía las siguientes Garantías Tramo 2:

- vi. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles tramo 2 y/o Unidades Inmobiliario Tramo 2
- vii. Cesión Tramo 2;
- viii. Cuenta Fiduciaria Tramo 2;
- ix. Cuenta Fiduciaria Emisión Tramo 2;
- x. Cualquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso como parte de las Garantías Tramo 2; y
- xi. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las garantías tramo 2 (Netos de los gastos y costas de ejecución.)

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(23) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor	
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total de capital	
				<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acciones comunes (1)	18,000	18,000	SVN	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. 10,000</u>

(1) Garantizan contratos de fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A.

(24) Superávit por revaluación de lotes de terreno

El grupo de sesenta y cinco (65) lotes de terrenos situados en la Isla No.2 (La Pinta), del Proyecto Ocean Reef Island Residences, ubicado en la Bahía de Panamá, frente al sector de Punta Pacífica, fueron valorizados por la firma valuadora Panamericana de Avalúos, S.A., según avalúo financiero No.PJTE66,656/2,018 de 17 de febrero de 2018. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

A continuación, presentamos el cálculo del aumento del valor de los lotes de terreno por el avalúo realizado en el año:

	<u>Monto</u>
Valor total de lotes de terreno, según avalúo	B/. 263,015,250
Menos: Valor registrado en libros	<u>(169,722,910)</u>
Aumento del superávit, por avalúo registrado en libros	93,292,340
Menos: Amortización de revalúo financiero	(56,058,980)
Menos: Escisión	<u>(30,177,236)</u>
Total de superávit por revaluación de lotes de terreno	<u>B/. 7,056,124</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(24) Superávit por revaluación de lotes de terreno (Continuación)

Al 31 de diciembre, el superávit por revaluación de lotes de terreno se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	B/. 56,305,499	B/. 93,292,340
Escisión	(8,731,721)	(21,445,515)
Aumento del superávit, por avalúo	-	-
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	<u>(40,517,654)</u>	<u>(15,541,326)</u>
Saldo final	<u>B/. 7,056,124</u>	<u>B/. 56,305,499</u>

(25) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Amenidades	B/. 9,368	B/. 26,406
Donaciones	1,250	300
Impuestos	99	105
Acarreo - Flete	<u>-</u>	<u>24</u>
Total	<u>B/. 10,717</u>	<u>B/. 26,835</u>

(26) Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo No.16 de la Ley 6 del No.2 de febrero de 2005, las empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(26) Impuesto sobre la Renta (Continuación)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

El Artículo No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo No.133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva del impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo No.699 del Código Fiscal, la tarifa quedará Así:

- Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

El Impuesto sobre la Renta de la Empresa se calculó así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. 5,817,150	B/. 2,155,051
Menos: Impuesto sobre la renta de venta de inmuebles nuevos, incluido en costos de declaración de renta	(842,435)	(1,469,419)
Menos: Ingresos exentos	(59,288)	(950)
Menos: Ingresos no gravables	(28,156,165)	(60,635,259)
Más: Depreciación de propiedades de inversión	-	67,824
Más: Costos no deducibles	23,266,098	59,579,889
Más: Gastos no deducibles	487	66,058
Ajustes de años anteriores	-	-
Pérdida fiscal	<u>(25,847)</u>	<u>(236,806)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	<u>B/. 842,435</u>	<u>B/. 1,469,419</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(26) Impuesto sobre la Renta (Continuación)

Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos

Dentro del Decreto Ejecutivo No.143 de 27 de octubre de 2005 se trata sobre la compra y venta "habitual" de terrenos o lotes, viviendas y locales comerciales nuevos o no, para lo cual, se tomará como referencia, que el contribuyente haya vendido más de diez (10) bienes inmuebles, ya sea en el año precedente o durante el año declarado.

Mediante la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012, se establece que, a partir del 1 de enero de 2012, se calculará aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que sólo aplican "para la primera venta" de viviendas y locales comerciales "nuevos".

A continuación, se detallan las siguientes tasas que aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

(27) Contingencia

Ordoñez, Chea & Asociados, abogados de la Empresa, en su carta fechada el 16 de enero de 2024, informa que no mantiene en trámite ningún proceso judicial ni a favor, ni en contra de Compañía Insular Americana, S.A.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(28) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento, riesgo operacional y riesgo de mercado los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Sociedad adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo, la Empresa evalúa y aprueba previamente cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición crediticia de los deudores o emisores respectivos.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y préstamos por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos corrientes.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Empresa evalúa periódicamente sus recursos y fondos disponibles para que no se afecte la liquidez en sus operaciones contractuales.

(c) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(28) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(c) *Riesgo operacional (continuación)*

Para mitigar el riesgo operacional, la Empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones, monetaria y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.

(d) *Riesgo de mercado*

La Empresa está expuesta a los riesgos del mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de caja futuros del instrumento financiero fluctúe, debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, margen de crédito, las tasas de cambio de moneda y los precios de las acciones. La Empresa separa la exposición a los riesgos de mercado, ya sea como cartera negociable o no negociable.

Las carteras negociables incluyen las posiciones que surgen de las transacciones que tiene lugar en el mercado en las que la Empresa actúa como principal con los clientes o con el mercado. Las carteras no negociables surgen principalmente del manejo de los tipos de interés de la Empresa y de activos y pasivos de la banca comercial.

No ha habido cambios en la exposición del riesgo de mercado de la Empresa en la forma en la cual es administrado o medido el riesgo.

(29) Valor razonable de los instrumentos financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la empresa determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(29) Valor razonable de los instrumentos financieros (Continuación)

La Empresa mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer la medición:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos por instrumentos idénticos.

Nivel 2: Datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.

Nivel 3: Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valuación incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	B/. 4,250,035	B/. 4,250,035	B/. 8,585,128	B/. 8,585,128
Fondo de fideicomiso	655,889	655,889	676,389	676,389
Cuentas por cobrar, netas	<u>5,725,351</u>	<u>5,693,745</u>	<u>8,563,459</u>	<u>8,494,668</u>
Total activos	<u>B/. 10,631,275</u>	<u>B/. 10,599,669</u>	<u>B/. 17,824,976</u>	<u>B/. 17,756,185</u>
Pasivos:				
Obligaciones bancarias	B/. 508,559	B/. 508,559	B/. 695,971	B/. 695,971
Bonos por pagar	<u>35,274,710</u>	<u>35,274,710</u>	<u>61,940,812</u>	<u>61,940,812</u>
Total pasivos	<u>B/. 35,783,269</u>	<u>B/. 35,783,269</u>	<u>B/. 62,636,783</u>	<u>B/. 62,636,783</u>

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2023

Fideicomiso No. 72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe del Contador estados financieros del
31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe de Contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	4
Estado combinado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 17

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan del Fideicomiso No.72 Compañía Insular Americana, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

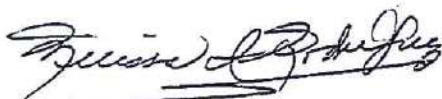
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No. 72 Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Melissa I. Rodriguez
C.P.A. No. 6471

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	701,756	675,415
Propiedades y mejoras	5	60,664,271	115,956,050
Otras Garantías	6	60,911,520	100,058,430
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>122,277,547</u>	<u>216,689,895</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		231,067,983	216,681,667
Retiro de propiedades y mejoras		(108,798,664)	-
Utilidades acumuladas		8,228	8,228
Fondos netos en fideicomiso		<u>122,277,547</u>	<u>216,689,895</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	2023	2022
Ingresos por intereses		
Depósitos	<u>-</u>	<u>672</u>
Total de ingresos por intereses	<u>-</u>	<u>672</u>
Ganancia del período	<u>-</u>	<u>672</u>
Total de otro resultado integral	<u>-</u>	<u>672</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.72**Compañía Insular Americana, S.A.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Retiro de los fideicomitentes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>216,681,667</u>	<u>-</u>	<u>8,228</u>	<u>216,689,895</u>
Contribución de capital				
Retiros de propiedades y mejoras	-	(108,798,664)	-	(108,798,664)
Aportes	<u>14,386,316</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,386,316</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>231,067,983</u>	<u>(108,798,664)</u>	<u>8,228</u>	<u>122,277,547</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.72**Compañía Insular Americana, S.A.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado combinado de flujos de efectivo
por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)**

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Flujos de efectivo de actividades de operación por:			
Ganancia del período		-	672
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		-	672
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en otras garantías	6	-	(45,637,207)
Disminuciones en otras garantías		39,146,909	
Disminución en propiedades y mejoras	5	55,291,780	39,556,920
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		94,438,689	(6,080,287)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Retiro de fideicomitentes		(108,798,664)	6,742,787
Aportes de fideicomitentes		14,386,316	-
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de las actividades de financiamiento		(94,412,348)	6,742,787
Aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo		26,341	663,172
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4	675,415	12,243
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		701,756	675,415

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros combinados.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

1. Información general

El Fideicomiso No.72 (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 26 de junio de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Compañía Insular Americana, S.A. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

Con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar al Beneficiario Principal, el pago de las Obligaciones Garantizadas, es decir las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios, gastos, primas de seguros, honorarios, comisiones u otros conceptos, adeude o pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor según los términos y condiciones de los Bonos del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, autorizado por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV-117-22 de 30 de marzo de 2022 hasta por la suma de B/.85,000,000.00, certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series, de acuerdo con confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Emisor	Serie	Monto Original	Saldo al 31 de diciembre 2023	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
Compañía Insular Americana, S.A.	A	B/.75,000,000	B/.25,274,710	22 de abril de 2022	22 de abril de 2027
Compañía Insular Americana, S.A.	B	B/.10,000,000	B/.10,000,000	10 de junio de 2022	10 de junio de 2027

Para garantizar los Bonos de las Series de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, de hasta por la suma de B/.85,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Compañía Insular Americana, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-117-22 de 30 de marzo de 2022, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso debe estar compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- a. Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.
- b. Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto.
- c. Las Cuentas por Cobrar cedidas al presente Fideicomiso.
- d. Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso.
- e. Endosos de pólizas de incendio para unidades ya construidas y endoso de póliza todo riesgo para unidades de construcción. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles y que no será inferior al 100% del monto de la Emisión.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

- f. Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero.
- g. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2018, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo con el procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 27 de marzo de 2024.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Bases de preparación

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

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.4 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente. La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

2.6.1 Reconocimiento

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.6.2 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.6.3 Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

2.6.4 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto. Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.10 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

2.11 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguna.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Jerarquías del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financiero del Fideicomiso que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros combinados, se aproxima a su valor razonable.

	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 3	Total	Valor en libros
Diciembre 2023			
Activos financieros:			
Depósitos en banco	701,756	701,756	701,756
Total de activos financieros	701,756	701,756	701,756

	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 3	Total	Valor en libros
Diciembre 2022			
Activos financieros:			
Depósitos en banco	675,415	675,415	675,415
Total de activos financieros	675,415	675,415	675,415

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
 (Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
 por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
 (En balboas)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Depósitos a la vista	<u>701,756</u>	<u>675,415</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u><u>701,756</u></u>	<u><u>675,415</u></u>

5. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	Propiedades	Total
Diciembre 2023		
Al inicio del período	115,956,050	115,956,050
Retiros	<u>(55,291,779)</u>	<u>(55,291,779)</u>
Al final del período	<u><u>60,664,271</u></u>	<u><u>60,664,271</u></u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	155,512,970	155,512,970
Retiros	<u>(39,556,920)</u>	<u>(39,556,920)</u>
Al final del período	<u><u>115,956,050</u></u>	<u><u>115,956,050</u></u>

El valor razonable de las propiedades que garantiza el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de avalúos realizados con fecha de 24 de marzo de 2021, 07 de marzo de 2023 y 24 de marzo de 2022 por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

La finca dada en garantía cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.104,600,000 constituida mediante la Escritura Pública No. 11,613 del 23 de junio de 2022, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad; cuyo avalúo fue de B/.60,911,520.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

A continuación, se presentan los detalles de la propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 3	
	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>60,664,271</u>	<u>115,956,050</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades y mejoras se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>60,664,271</u>	<u>115,956,050</u>

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

6. Otras Garantías

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso No.72 mantiene otras garantías, las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Cesiones de contrato	60,911,520	100,058,430
Saldo al final del período	60,911,520	100,058,430

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una serie de pólizas de seguro, las cuales cubren las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza.

La disminución obedece a que, de acuerdo a disposiciones regulatorias, las pólizas de seguro no pueden considerarse como activos ya que son garantías que únicamente pueden ejecutarse cuando ocurra un siniestro.

7. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

Fideicomiso No.72
Compañía Insular Americana, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

8. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.



REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACION NOTARIAL JURADA.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, LICENCIADA ZULEIKA INES CARRERA YEE, Notaria Sexto del Circuito de Panamá, Primera suplente, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos cincuenta y uno- trescientos noventa y uno (8-451-391), comparecieron ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA, Varón, panameño, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ochoseptecientos cuarenta y cuatro - mil ciento setenta y siete (8-744-1177). JOSE FIERRO ORTIZ, Varón, panameño, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho - doscientos veintinueve - mil quinientos ochenta y siete (8-229-1587), y MIRIAM MORENO ROJAS, Mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y dos - novecientos sesenta y nueve (8-252-969), presidente, secretario y tesorero, respectivamente de COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A., sociedad anónima inscrita en la ficha siete dos tres cuatro cinco seis (723456), documento REDI uno nueve cero cinco uno siete uno (1905171), de la sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá. Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

-----A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitrés (2023). -----

-B-Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, modificados mediante ley 67 de uno (1) septiembre de 2011 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe nos sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas. -----

C...Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera

1 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición
2 financiera y los resultados de las operaciones de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A**
3 para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y
4 uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

5 -D. Que los firmantes:-----
6 d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.--
7 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia
8 sobre **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, Sean hechas de su conocimiento,
9 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
10 d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)
11 días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
12 d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los
13 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha.-----

14 E.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **COMPAÑÍA INSULAR**
15 **AMERICANA, S.A.**, Y al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente ----
16 ---e1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
17 controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de **COMPAÑÍA INSULAR**
18 **AMERICANA, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a
19 los auditores cualquier debilidad existente en los controles que ejerzan un rol significativo en la
20 ejecución de los controles internos de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**-----

21 ----e2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
22 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de
23 **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**-----

24 F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de
25 cambio significativos en los controles internos de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**
26 O cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
27 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con
28 respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

29 G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de
30 valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regulado por el



REPÚBLICA DE PANAMÁ
 TERCERA NACIONAL
 CENTROS DE BALCA
 = 8.00



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

artículo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----
 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales señores CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal número ochocuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) y CARLOS CALERO con cédula de identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho -mil quinientos ochentay uno (8-958-1581) ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para el cargo, la encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe.-----
 -LOS DECLARANTES POR COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.,

[Handwritten signature of Alejandro Aleman Miranda]

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

[Handwritten signature of Jose Fierro Ortiz]

JOSE FIERRO ORTIZ

[Handwritten signature of Meriam Moreno Rojas]

MERIAM MORENO ROJAS

TESTIGOS POR LA NOTARIA

[Handwritten signature of Clifford Bernard]

CLIFFORD BERNARD

[Handwritten signature of Carlos Calero]

CARLOS CALERO

[Handwritten signature of Lic. Zuleika Inés Carrera Yee]
 LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE
 Notaria Pública Sexta
 Primera Suplente



**Compañía Insular Americana, S.A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos**

Comité No. 06/2024

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2023

Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 19 de enero de 2024

Sector Construcción/Panamá

Equipo de Análisis

Gerardo Flores

gflores@ratingspcr.com

Victor Reyes

vreyes@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-21	jun-22	dic-22	jun-23
Fecha de comité	30/03/2022	16/12/2022	9/06/2023	19/01/2024
Programa de Bonos Corporativos SMV 117-22	PA ^{AA} -	PA ^{AA} -	PA ^{AA} -	PA ^{AA} -
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría AA. Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

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

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

Racionalidad

PCR ratifica la calificación de PA^{AA}- al Programa Rotativo Bonos Corporativos con perspectiva 'Estable' a Compañía Insular Americana, S.A. con cifras al 30 de junio de 2023. La calificación se fundamenta en la operación de la empresa que se dedica al desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios en Panamá, lo que le ha permitido generar beneficios con indicadores de rentabilidad ajustados. Además, se considera un mayor apalancamiento como parte de una escisión. Por último, se toma en cuenta el respaldo del Grupo Empresarial Los Pueblos y las holgadas garantías para el programa de bonos.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Compañía Insular Americana, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Aumento en depósitos recibidos de clientes contribuyen a la liquidez de las operaciones. A la fecha de análisis, se obtiene una recuperación en la razón circulante que se sitúa en 0.7 veces que, aunque se mantiene por debajo de uno (1), es acorde a la actividad económica de la compañía y representa un riesgo aceptable debido a que la mayor parte de las obligaciones en el corto plazo se cancelan al entregar los proyectos, puesto que corresponden con depósitos y abonos recibidos de clientes. Por su parte, el efectivo presenta una disminución hasta la fecha como resultado de realizar amortizaciones al programa de bonos, resultando en un flujo de financiamiento negativo, a pesar de haber obtenido un flujo operativo positivo. De forma que se considera que la Compañía debería ser capaz de cumplir con sus obligaciones en el corto plazo siempre que logre cumplir con los tiempos de entrega pactados.

Mayor apalancamiento por reducción de patrimonio. La Compañía se ha financiado tanto de depósitos y abonos de clientes, que han incrementado en el periodo, como de bonos corporativos que han disminuido en el último año como parte de su decisión por reducir el principal del programa de bonos a través de redenciones anticipadas. De esta forma, se reducen ligeramente los pasivos, aunque se ha disminuido en mayor proporción el patrimonio como resultado

de la escisión y venta de lotes. Por esta razón, se presenta una desmejora en el indicador de apalancamiento patrimonial que se sitúa en 4.6 veces (junio 2022: 3.0 veces). A pesar de esto, la Compañía ha logrado agregar valor a los activos a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios, por lo que cuenta con suficientes activos para cubrir sus pasivos y dependerá de un adecuado desarrollo y estrategias de venta que le permitan cubrir sus obligaciones.

Baja en ingresos con indicadores de rentabilidad ajustados. Durante el primer semestre de 2023, se observa una baja en los ingresos de la Compañía como resultado de encontrarse el proyecto en una etapa de construcción que se traduce en menores unidades entregadas. A pesar de esto, ha logrado generar beneficios por B/. 497.9 miles al mantener una estructura de costos de las viviendas controlada, aunado al incremento de los otros ingresos. Además, ha priorizado la amortización del programa de bonos con el flujo de caja libre para disminuir los gastos financieros. Por su parte, se presentan indicadores de rentabilidad ajustados con un ROA de 0.1% y un ROE de 0.4%, aunque en periodos anteriores se presentaban negativos por las pérdidas obtenidas. Se espera que la Compañía pueda cerrar el periodo con beneficios al continuar con la venta de sus proyectos que permitan mejorar los indicadores de rentabilidad.

Respaldo del Grupo Los Pueblos. Compañía Insular Americana cuenta con el respaldo del Grupo Empresarial Los Pueblos del que forma parte, siendo esta una Corporación conformada por empresas con más de 30 años de experiencia y con una amplia trayectoria empresarial. Dedicadas al diseño, arquitectura, construcción, mercadeo y venta de residencias, apartamentos, centros comerciales, entre otros proyectos.

Factores Clave

Factores que pudieran mejorar la calificación:

- Mostrar una tendencia positiva en los ingresos provenientes de ventas de terrenos y lotes urbanizados, mejorando así los indicadores de rentabilidad.

Factores que pudieran desmejorar la calificación:

- Desmejora continua en niveles de solvencia por pérdidas acumuladas.
- Retrasos en el desarrollo de los proyectos y entregas a clientes que ocasionen pérdidas.

Limitaciones de calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones a la calificación.

Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles): i) Existe el riesgo por el incremento en las tasas de política monetaria como medida para controlar la inflación que afecte el dinamismo económico y agregue presiones a las empresas dificultando el acceso a crédito.

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2022 y 2023.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Proyecciones financieras de 2022 a 2026.
- **Emisión:** Prospecto Informativo del Programa de Bonos Corporativos Rotativos, Contrato de Fideicomiso de Garantía, Contratos de Cesión, Información cualitativa del Informe de la emisión de las Series, A y B de Notas Estructuradas con Crédito Subyacente del emisor.

Hechos de importancia

- En noviembre de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 3.1 millones.
- En octubre de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 1.6 millones.
- En octubre de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 3.5 millones.
- En agosto de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 1.2 millones.
- En junio de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 1.8 millones.
- En mayo de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 1.1 millones.
- En abril de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 2.2 millones.
- En abril de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 1.9 millones.
- En marzo de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 3.4 millones.

- En febrero de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 2.0 millones.
- En febrero de 2023, se realizó una redención anticipada de forma parcial de la Serie A por un monto de US\$ 2.3 millones.

Contexto Económico

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía panameña crezca un 5.7% en el 2023 y un 5.8% en el 2024, demostrando la continua recuperación posterior a la pandemia como resultado de un eficiente esquema de vacunación y las inversiones realizadas, así como el incremento en las exportaciones que presentan una variación interanual al primer semestre de 2023 de 4.4%. El crecimiento se verá impulsado por el sector de servicios, encabezado por el comercio mayorista y minorista, así como servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones. Adicionalmente, se observa un buen desempeño en los sectores de construcción, industria manufacturera y minería.

Según la última información publicada por el INEC, en las cifras estimadas al cierre de 2022 las actividades económicas que más contribuyen al PIB son actividades de comercio al por menor y por mayor (19.8%), seguido de actividades de construcción (13.2%); transporte, almacenamiento y correo (11.4%) y actividades financieras y de seguros (6.3%). En cuanto a las actividades que mayores incrementos presentan están el comercio al por menor y por mayor, y la reparación de vehículos de motor y motocicletas por B/. 2,031.5 millones (+16.3%); construcción por B/. 1,509.7 millones (+18.5%) la cual fue de las más afectadas por la pandemia; y transporte, almacenamiento y correo por B/. 1,007.5 millones (+13.7%). En general, se observa como la mayoría de las actividades ha incrementado, lo que contribuye a un crecimiento del PIB que se aproxima al 10.8% con respecto al periodo anterior.

Panamá presenta varios retos entre los que destacan la baja escolaridad y la elevada tasa de desigualdad y pobreza que se espera que disminuya hasta el 2025 conforme se recuperan los mercados laborales. Asimismo, el periodo 2022 cerró con una tasa de desempleo de 9.9% que aún se presenta rezagada con respecto a periodos previos a la pandemia. Por su parte, la inflación se aproxima a 3.3% en el 2023, siendo una de las más bajas de la región y afectando principalmente a los hogares más vulnerables, aunque con un impacto moderado.

En cuanto al desempeño del sector bancario, se presenta un incremento interanual al primer semestre de 2023 en los créditos de consumo de 5.3%, destacando la variación de los créditos para construcción de 1.2%, siendo positiva por primera vez desde el 2018. Adicionalmente, los activos crecieron a un ritmo interanual de 4.1% mientras los depósitos incrementan en 2.1%. En cuanto a las utilidades acumuladas, se observa una considerable alza interanual de 51.2% debido a la evolución del margen financiero, el crecimiento sostenido de la cartera de créditos y la reducción de las provisiones conforme se reducen los riesgos derivados de la pandemia. Por último, se observan tasas activas para tarjeta de crédito en niveles máximos históricos con un promedio de 20.7% a junio 2023, mientras que las tasas para préstamos personales, auto y vivienda han venido incrementando desde el periodo anterior.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año 2022 con tasas de interés de 0.25% y, a julio de 2023, estas ascienden a 5.25% siendo la tasa de interés más alta que se ha visto desde el 2008. Se espera que las tasas se mantengan elevadas hasta el año 2024. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector económico, dificultando el acceso a crédito para personas y empresas, así como reducir las actividades de inversión y la generación de empleo, moderando el desempeño de la economía.

El canal de Panamá ha sido un punto de comercio internacional importante que contribuye significativamente al PIB panameño, y se observa un incremento en los tiempos de espera por la mayor demanda conforme se aproxima el fin de año, aunado a la sequía que ha afectado el país y que se ha visto acrecentada por el fenómeno "El Niño", registrando entre un 30-50% menos lluvias que el promedio. Como medida para controlar esta situación, se ha reducido el número de barcos que pueden pasar por día, lo que tendrá un impacto en los ingresos que se estima caerán en unos US\$ 200 millones. Por último, el incremento en los tiempos de espera y la exploración de nuevas rutas se traducen en mayores costos que se trasladan al consumidor final pudiendo agregar más presiones a los precios.

De esta forma, se observa que la economía panameña mantiene proyecciones de crecimiento adecuadas, destacando la recuperación en el sector de servicios y comercio al por mayor y por menor. Además, presenta una inflación moderada en comparación a la región producto de mantener un tipo de cambio estable con el dólar estadounidense. Por último, se podrían presentar retos por la sequía que ha afectado el canal de Panamá y comunidades locales, así como las elevadas tasas de política monetaria que podrían afectar el dinamismo económico.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a junio de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde 3.1% en 2022 hasta 2.1% en 2023, producto de la alta inflación, políticas monetarias restrictivas y condiciones crediticias más limitadas; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.4%. Se estima un crecimiento en la región de Asia oriental y el Pacífico a medida que China avance en la reapertura económica y genere una recuperación y mejores perspectivas de crecimiento en otras economías. Por otra parte, se espera un crecimiento moderado en las otras regiones debido a la escasa demanda externa, las severas condiciones financieras mundiales y la inflación, que frenarán la actividad económica.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se destaca el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis sanitaria de 2020, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos, profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. La inflación aún se mantiene por encima del objetivo de los bancos centrales en la mayoría de economías. A abril de 2023, la mediana de la inflación global aún se mantenía en 7.2% respecto a abril de 2022, pero por debajo de su punto más alto de 9.4% en julio de 2022.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico. Se prevé que la inflación mundial se mantenga por encima de su promedio 2015-2019 y aún por un periodo más largo de lo que se estimaba a inicios de 2023. A pesar de la mejora evidenciada en la cadena de suministro y la reducción en los precios de la energía, la demanda sigue determinando los altos niveles de inflación, aunque también la capacidad de la oferta podría representar algunos inconvenientes para reducir los niveles de inflación global.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estima que el crecimiento económico podría disminuir desde un 3.7% en 2022 hasta 1.5% en 2023. Un crecimiento más débil de las economías avanzadas afectará a las exportaciones de esas economías, en conjunto con políticas monetarias restrictivas y la persistencia de inflación interna aún elevada podrían impedir la flexibilización de las condiciones financieras para lograr una mayor recuperación económica. En Centroamérica se estima que el crecimiento económico se modere desde el 5.4% de 2022 hasta un 3.6% en 2023. Se espera que el ritmo de crecimiento de las remesas sea más lento, pero manteniendo una buena dinámica soportada en un mercado laboral más activo en Estados Unidos y que las actividades de turismo contribuyan a la actividad económica en 2023. Panamá lidera el crecimiento de la región apoyado en las exportaciones de servicios y la inversión; mientras que en El Salvador el crecimiento se moderaría, pero alcanzaría aún niveles superiores al crecimiento histórico promedio. Por otra parte, la inflación en la región aún se mantiene alta, principalmente en Honduras y Nicaragua, motivada por el aumento en los precios de los alimentos. Adicionalmente, tanto Guatemala como Costa Rica proyectan un crecimiento más moderado respecto a 2022; mientras que en el Caribe, República Dominicana estima un crecimiento de 4.1% (4.9% en 2022), impulsado en buena medida por un fuerte crecimiento de las exportaciones.

El endurecimiento de la política monetaria en Estados Unidos, al incrementar las tasas de interés por medio de la FED como respuesta a la alta inflación, plantea fuertes retos a las economías emergentes y en desarrollo. Por una parte, se afectan a las exportaciones de estas economías hacia Estados Unidos al ralentizar su dinámica comercial y, por otro lado, se incrementan los costos del servicio de deuda al elevar el pago de intereses. Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, lo cual restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Finalmente, el cambio climático plantea retos adicionales a los países con dependencia de las actividades de agricultura y minería, principalmente en Centroamérica y el Caribe. Fenómenos como El niño y La niña pueden llegar a causar sequías e inundaciones y que en conjunto con la infraestructura inadecuada profundizan los efectos de los desastres naturales. En el mediano y largo plazo, se estima que estos eventos puedan influir directamente en los niveles de desarrollo y crecimiento económico de los países de la región al afectar a sus principales sectores e industrias e impactar en su productividad.

Contexto Sector

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

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

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país de la cual se estiman unos 15 mil empleos menos en el sector que antes de la pandemia y las tasas de interés de la política monetaria que sirven como referencia para otorgar préstamos hipotecarios y pueden impactar en el dinamismo de la economía. Por último, se considera el crecimiento poblacional y el ingreso promedio de las familias.

Para terminar, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que se presentó. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento de precios en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres sobre todo en el subsector residencial.

Análisis de la institución

Reseña

Compañía Insular Americana, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927 de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 457 del 7 de enero de 2011 de la notaría quinta del circuito de Panamá inscrita en la Sección Personas Mercantiles del Registro Pública a la Ficha 723456, Documento 1905171 el día 7 de enero de 2011. Mediante Escritura Pública No. 18351 de 19 de diciembre de 2013 se celebró la fusión en la cual Compañía Insular Americana, S.A. absorbió a Ocean Reef Residences, Inc. Y Ocean Reef Residences 2, Inc.

La empresa Cía. Insular Americana forma parte de Grupo Los Pueblos, una fusión de varias empresas dedicadas a diversas actividades relacionadas al diseño, arquitectura, construcción, mercadeo y venta de residencias, apartamentos, centros comerciales, oficinas y otros proyectos. Además, cuenta con 30 años de experiencia en el desarrollo de proyectos, los cuales están caracterizados por divisiones comerciales, tales como soluciones comerciales, almacenamiento, proyectos especiales, desarrollo inmobiliario y transporte.

Cía. Insular Americana es una empresa principalmente enfocada a la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios. Su proyecto más relevante es la construcción de dos islas de 103,251 m² y 87,552.95 m². Dicho proyecto está constituido por una comunidad residencial, los cuales contarán con servicios de restaurantes, balnearios, gimnasios, piscinas, supermercados, canchas de tenis, zonas al aire libre y espacios para la interacción social. Las generalidades con las que cuenta el complejo están conformadas de la siguiente manera:

- Una variedad de lotes residenciales con acceso a una amplia selección de instalaciones de diversas gamas a nivel mundial.
- Guías de diseño que regirán en todas las propiedades de la isla para garantizar el estilo arquitectónico y eminencia de las residencias.
- Áreas verdes, parques recreativos, canchas de tenis y canchas de squash.
- Área marina y Club de Yates de comodidad y servicio.
- Fibra óptica para garantizar la conectividad de las residencias.
- Las islas están conectadas a tierra firme por medio de un puente de aproximadamente 160 metros de largo.
- Acceso restringido las 24 horas, monitoreado por un equipo de seguridad altamente entrenado, garantizando su privacidad y seguridad.

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis a las prácticas de Gobierno Corporativo de Cía. Insular Americana. Producto del análisis realizado¹, se observa que los accionistas de la misma clase tienen los mismos derechos y cuentan con un área encargada de comunicación directa, aunque no está designada formalmente. El Directorio está compuesto por personas con diferente formación/especialización y la experiencia promedio es mayor a 10 años.

A la fecha de análisis, el capital en acciones de Cía. Insular Americana está compuesto por 10,000 acciones comunes, con valor nominal de US\$ 1 cada una. La composición accionaria está conformada por un diverso número de accionistas, como se detalla a continuación:

¹ La calificación se obtuvo por medio de una encuesta ESG, actualizada en junio 2021.

Grupo Económico	Accionista	Porcentaje de participación
GEM Overseas	Alejandro Alfredo Alemán	37.12%
	Jack Blesh	21.21%
Match Enterprises Inc.	Jack Blesh	2.65%
	Juan Carlos Fábrega	5.31%
Unirev Invest Corp.	Alberto Vallarino	5.31%
	Juan Carlos Fábrega	0.88%
	Alberto Vallarino	0.88%
Istmo Assets, S.A.	José Raúl Arias	0.88%
	Samuel Lewis Galindo	0.88%
	Jaime Alemán	0.88%
	Ricardo Pérez	0.88%
Azores Investments Corp.	Solomón Blesh	2.78%
	Nicolás Gonzalez-Revilla	1.59%
Rockchase, Inc.	Guillermo Henne Motta	0.53%
	Grupo Mundial Tenedora, S.A.	0.53%
	Alejandro Alfredo Alemán	2.65%
Fundación Alevir	Alessandra Virzi	2.78%
Pacific Pointe Global Ltd.	Daniel Harrouche	2.65%
	Alberto Harrouche	2.65%
BG Aviation	Rafael Bárcenas	2.12%
La Quinceava, S.A.	Abdul Waked	1.11%
Amarilis Business Corp.	Alejandro Alfredo Alemán Miranda	3.72%
Total		100.00%

Fuente: Cia. Insular Americana/Elaboración: PCR

De acuerdo con la cláusula Tercera y Cuarta del Pacto Social, las acciones podrán ser emitidas al portador como nominativas, según disponga la Junta Directiva y podrá permitir el canje de certificados al portador por certificado en beneficio del dueño y viceversa. Las acciones al portador solo podrán ser emitidas si fueren totalmente pagadas y liberadas. Con respecto al traspaso de acciones, se efectuará en el Registro de Acciones por el tenedor registrado de las acciones o por su apoderado, debidamente autorizado. Los demás accionistas tendrán derecho preferentemente a comprar las acciones que otro accionista desee traspasar, de acuerdo con la proporción de acciones que posean dichos accionistas. Para este efecto, el accionista que desee traspasar sus acciones habrá de comunicar a los demás accionistas su propósito por escrito con treinta días de anticipación y dentro de ese término los demás accionistas podrán adquirir estas acciones según los porcentajes que correspondan.

Según el Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres ni más de siete miembros, en donde el número será fijado por resolución de la Junta, así como su respectiva Plana Gerencial. Asimismo, la Sociedad será ejercida por la Junta Directiva, donde tendrá bajo jurisdicción el control absoluto y administración total de los negocios de la Sociedad, los cuales comprenden vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la Sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos. Asimismo, no se necesitará el voto ni el consentimiento de los accionistas para el traspaso de los bienes en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de la sociedad o de terceros, bastando para ello una resolución dada por la Junta Directiva. A continuación, se presenta la Junta Directiva y la Plana Gerencial con la que cuenta la compañía.

Junta Directiva	
Nombre	Cargo
Alejandro Alfredo Alemán Miranda	Presidente
José Fierro Ortiz	Secretario
Miriam Moreno Rojas	Tesorera

Fuente: Cia. Insular Americana/Elaboración: PCR

Plana Gerencial	
Nombre	Cargo
Alfredo Placido Alemán Miranda	Director General
José Fierro Ortiz	Director de Proyecto
Marianela Fonseca	Directora de Ventas
Adrian Altamiranda	Gerencia Financiera

Fuente: Cia. Insular Americana/Elaboración: PCR

Para la mitigación del riesgo operacional, la empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones monetarias y realiza una reconciliación de las

transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.

Responsabilidad Social Empresarial (RSE)

PCR efectuó un análisis a las prácticas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) de Cía. Insular Americana. Producto del análisis efectuado², se observa que Compañía Insular Americana, S.A. no cuenta con programas o políticas para temas ambientales, de eficiencia energética o la gestión de residuos. De igual manera, es importante mencionar que la compañía no ha sido objeto de multas o sanciones en materia ambiental a la fecha de análisis.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Compañía Insular Americana, S.A. adquirió de ICA Panamá, S.A. los derechos de rellenos sobre el lecho marino de un área de 19 hectáreas más 81 m² para la ejecución de las islas 1 y 2 de Punta Pacífica; cesión que hace en los mismos términos, derechos y condiciones del Contrato de Concesión Administrativa No. 76-96. El 23 de diciembre de 2013, se formalizó en el Registro Público el convenio de fusión entre las compañías Ocean Reef Islands, Inc. y Compañía Insular Americana, S.A., sobreviviendo Cía. Insular Americana, S.A.

Misión

"Empresa, del Grupo Los Pueblos, líderes en desarrollo inmobiliario innovador, de alta calidad, que brinda la mejor relación de valor para nuestros clientes, a través de la responsabilidad del entorno, con nuestros accionistas y colaboradores."

Visión

"Fortalecer el reconocimiento como empresa líder y de prestigio, ofreciendo respaldo, calidad y confianza, fundamentados en nuestra experiencia, manteniendo la preferencia de nuestros clientes".

Según el Informe de Inspección y Avalúo realizado el 17 de febrero de 2018 por Panamericana de Avalúos, S.A. sobre la totalidad de los lotes de la isla La Pinta, del Proyecto Residencial Ocean Reef Island Residences, se estimó que el Valor Estimado de Mercado es de B/. 263 millones.

Desarrollos Actuales

A la fecha de análisis, la empresa cuenta con 8 proyectos, los cuales ya están disponibles para la venta, en el caso de Seascape y Skyhome ya se vendieron en su totalidad. Los proyectos restantes, cuentan con casi la totalidad de unidades vendidas, con un abono promedio que supera el 50% que sirve para financiar actividades de la compañía, así como para terminar los proyectos. Cada proyecto cuenta con un precio de m² diferente dependiendo el área donde se ubique. En el próximo cuadro se presentan los desarrollos actuales y sus ventas:

Desarrollos Actuales – Junio 2023				
Nombre del Proyecto	Total m ²	Total de Unidades	Unidades Vendidas	Abono Promedio
Beach Club Residences	11,242	48	47	69%
Villas GMP	4,871	9	9	60%
Villas Malol	5,636	9	9	55%
Seascape	9,042	43	43	60%
Casa del mar	5,269	21	20	50%
Skyhome	6,714	12	12	50%
The Palms	13,369	63	42	50%
Ocean Terrace	3,029	6	4	50%

Fuente: Cía. Insular Americana/Elaboración: PCR

Nuevo Proyecto

Compañía Insular Americana, S.A. aportará 15 lotes de terreno ubicados en la Isla 2 (La Pinta), del desarrollo Ocean Reef Island Residences, ubicado en la urbanización de Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. En este sentido, la Compañía estima que las Series del Tramo 2 de Bonos se colocarán para financiar hasta el 85% de los costos directos de construcción, excluyendo los costos de terreno, de un desarrollo de 6 edificios. La deuda será cancelada con el 70% producto de las ventas de las unidades residenciales del desarrollo, con un precio promedio mínimo de US\$ 3,500 por m².

La primera subetapa del proyecto constará de 4 edificios y 41 unidades residenciales, de las cuales ya se posee un 60% de ventas concretas, incluyendo lotes destinados a edificios. Asimismo, los edificios corresponden a proyectos residenciales a desarrollarse en 5 lotes y 24 unidades para un total de 114 unidades residenciales; en donde ya se mantienen ventas por el 52%. Los edificios tienen como máximo 6 pisos de altura y contarán con 4 a 6 residencias cada uno con un metraje promedio de 330.58 m² con tamaños que van de 150 m² a 705.07 m² y un precio de venta

² La calificación se obtuvo por medio de una encuesta ESG, actualizada en junio 2021.

promedio de US\$ 4,408 el metro cuadrado. La comunidad contará con amenidades como marina, Club de Yates, programa de renta de embarcación, protección con rompeolas, muelle principal diseñado para carritos eléctricos, seguridad con control de acceso, estacionamientos, abastecimiento de combustible, tienda de accesorios, servicio de administración de yates, entre otros. Adicionalmente, el Club de Yates contará con piscina, restaurante, bar y gimnasio.

Las actividades de la empresa en el año 2020 se vieron afectadas por la pandemia COVID-19, sin embargo, la compañía tomó medidas para mantener los planes de venta y continuidad de estos, ya que los contratos de compraventa y cobros de abonos siguieron según lo pactado, todas las actividades prepandemia continuaron y se logró cerrar 6 contratos nuevos al final de la cuarentena, demostrando una capacidad de continuar con el giro de negocio a pesar de las adversidades, el equipo de ventas de la compañía estuvo activo durante la pandemia.

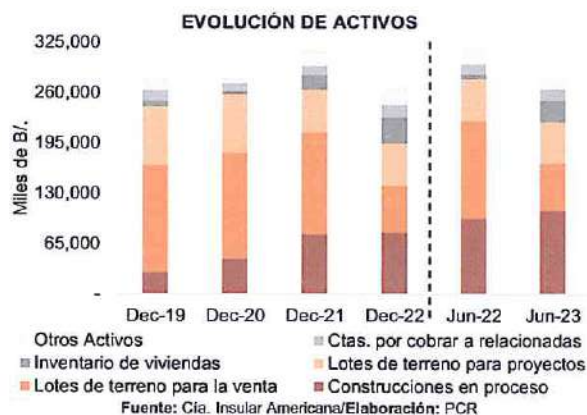
Análisis Financiero

Activos

A junio de 2023, los activos totalizan B/. 279.6 millones, lo que representa una disminución interanual de B/. 40.7 millones (-12.7%). La variación se explica principalmente por la disminución en el inventario de lotes de terreno para la venta por B/. 64.7 millones (-51.5%) debido a una escisión en el periodo. Adicionalmente, se presenta una disminución en el efectivo por B/. 6.9 millones (-56.7%) como resultado de un flujo de financiamiento negativo por las redenciones anticipadas realizadas al programa de bonos. De manera similar, se presenta una disminución en las cuentas por cobrar de B/. 1.7 millones (-23.5%).

En contraposición, se presenta un aumento de B/. 21.8 millones (+3.7 veces) en el inventario de viviendas, así como un aumento en el valor de las construcciones en proceso por B/. 9.9 millones (+10.1%) y en las cuentas por cobrar a compañías relacionadas por B/. 2.4 millones (+19.8%), estas se mantienen principalmente con Ocean Reef Marina, Inc., las cuales reportan un saldo de B/. 12.4 millones y no generan intereses ni cuentan con garantías.

Los activos se componen principalmente de construcciones en proceso (38.6%), seguido de inventario de lotes de terreno para la venta (21.7%), inventario de lotes de terreno para proyectos (19.3%), inventario de viviendas (9.9%) y cuentas por cobrar a partes relacionadas (5.2%). El 5.3% restante se distribuye en cuentas por cobrar a clientes (2.0%), efectivo (1.9%), propiedades de inversión (0.8%), otras cuentas por cobrar (0.4%) y gastos pagados por anticipado (0.1%). La estructura se ha mantenido relativamente estable, destacando únicamente la disminución del inventario de los lotes de terreno por la escisión de activos.



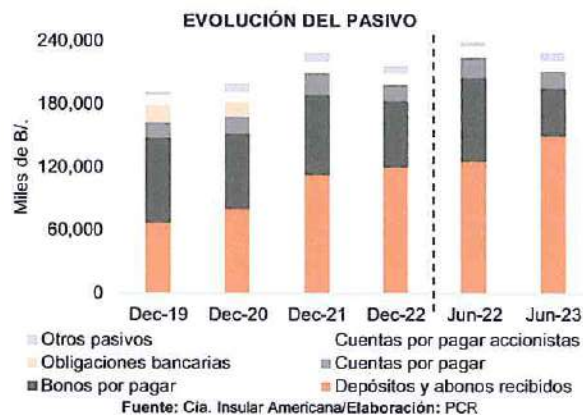
Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos totalizan B/. 229.8 millones, lo que representa una disminución interanual de B/. 9.8 millones (-4.1%). La variación corresponde con una disminución interanual en los bonos por pagar por B/. 34.3 millones (-43.4%) debido a las redenciones anticipadas realizadas, así como en las cuentas por pagar por B/. 3.6 millones (-63.9%) que corresponden a compras comerciales y costos relacionados.

En contraposición, se presenta un aumento en los depósitos y abonos recibidos de clientes por B/. 24.5 millones (+19.5%) y en las cuentas por pagar a contratistas por B/. 3.1 millones (+1.4 veces), cuenta que corresponde a retenciones porcentuales en función de los avances presentados y que se cancelarán al terminar la obra. De la misma forma, se presenta un aumento en las cuentas por pagar a compañías relacionadas por B/. 597.4 miles (+32.1%) que se mantienen principalmente con Ocean Reef CS, S.A. por B/. 1.5 millones y no generan interés ni cuentan con plan de pago o fecha de vencimiento.

Los pasivos se componen principalmente de depósitos y abonos recibidos de clientes (65.3%), bonos por pagar (19.4%), cuentas por pagar (7.1%) y cuentas por pagar a accionistas (4.4%). El 3.7% restante se divide en cuentas por pagar a contratistas (2.4%), cuentas por pagar a partes relacionadas (1.1%) y obligaciones bancarias (0.3%).

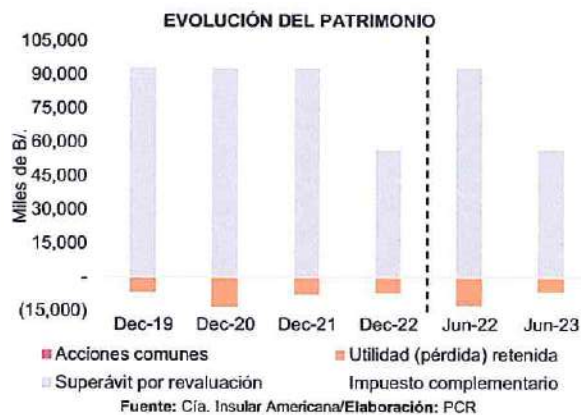
En los últimos periodos, se ha mantenido una composición similar en la estructura de pasivos, destacando la ampliación de financiamiento recibido por depósitos y abonos de clientes mientras se reducen los bonos por pagar.



Patrimonio

A la fecha de análisis, el patrimonio de Compañía Insular se sitúa en B/. 49.8 millones, lo que representa una disminución interanual de B/. 30.8 millones (-38.3%) como resultado de la escisión de lotes de terreno para la venta. A pesar de presentar una disminución en las pérdidas acumuladas por B/. 6.1 millones (-48.9%) debido a la re-expresión de los estados financieros que considera la capitalización de intereses por financiamiento para la construcción del proyecto.

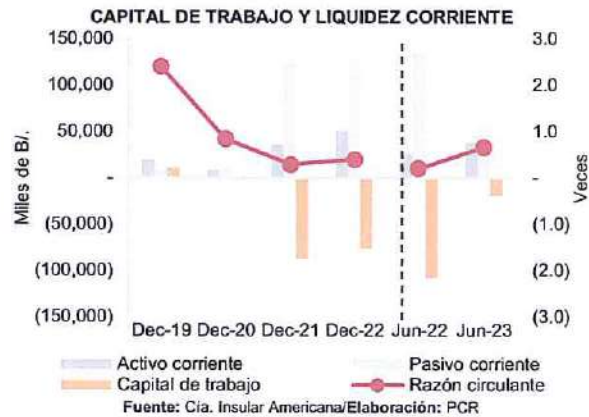
El patrimonio de la compañía se compone del superávit por revaluación de lotes de terrenos en B/. 56.3 millones seguido de las acciones emitidas y pagadas en B/. 10.0 miles. Por su parte, se mantienen pérdidas acumuladas por B/. 6.4 millones e impuestos complementarios en B/. 96.0 miles. El patrimonio se compone principalmente de superávit por revaluación de terrenos, mientras disminuyen las pérdidas acumuladas durante los dos últimos periodos por la capitalización de los intereses por financiamiento.



Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes de la compañía se situaron en B/. 39.0 millones, lo que representa un incremento interanual de B/. 12.8 millones (+49.0%), producto de la variación en el inventario de viviendas por B/. 21.8 millones (+3.7 veces), a pesar de la disminución en el efectivo por B/. 6.9 millones (-56.7%) y en las cuentas por cobrar a clientes por B/. 1.7 millones (-23.5%). Por su parte, los pasivos corrientes totalizan B/. 57.9 millones, lo que representa una disminución interanual de B/. 75.8 millones (-56.7%) como resultado de la variación en los depósitos y abonos recibidos de clientes por B/. 75.4 millones (-60.0%).

El incremento de los activos corrientes mientras se reducen los pasivos corrientes provoca una mejora en la razón circulante que se sitúa en 0.7 veces (junio 2022: 0.2 veces). Por su parte, el capital de trabajo se sitúa negativo en B/. 18.9 millones, presentando una recuperación con respecto al periodo anterior (junio 2022: B/. 107.6 millones). A pesar de que el capital de trabajo sea negativo, es importante considerar que la mayor parte de los pasivos corrientes corresponde a depósitos y abonos recibidos de clientes que se cancelarán conforme se entreguen los proyectos. La desmejora observada en los indicadores de liquidez en los últimos periodos corresponde a que los depósitos y abonos de clientes pasaron a formar parte los pasivos corrientes al acercarse las fechas de entrega. A manera de conclusión, se espera que la compañía sea capaz de cumplir con sus obligaciones en el corto de plazo en la medida en que pueda cumplir con los tiempos de entrega de las viviendas y lotes, debido a la naturaleza del negocio.

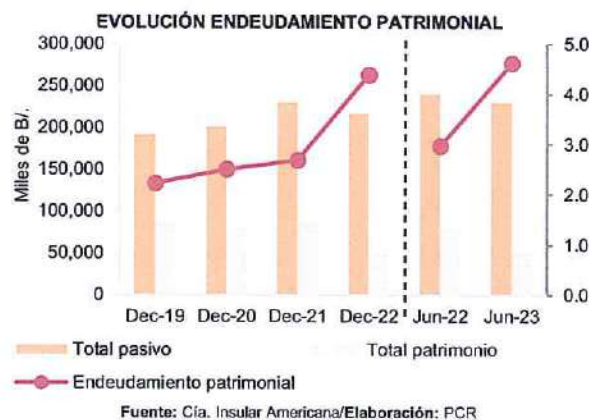


Durante el semestre analizado, se presenta un flujo positivo por las actividades de operación de B/. 11.9 millones como resultado de depósitos por abonos recibidos de clientes que han permitido financiar la construcción de sus proyectos. Adicionalmente, se obtiene un saldo favorable por ventas en inventario de viviendas y por la reducción de cuentas por cobrar. Por su parte, se presenta un flujo negativo por actividades de financiamiento de B/. 15.1 millones, debido a las amortizaciones realizadas en el programa de bonos. De esta forma, se obtiene un flujo de efectivo negativo de B/. 3.3 millones para presentar efectivo por B/. 5.3 millones.

Solvencia

A junio de 2023, los pasivos totalizan B/. 229.8 millones, lo que representa un decremento interanual de B/. 9.8 millones (-4.1%), producto de una variación en los bonos por pagar de B/. 34.3 millones (-43.4%) por las amortizaciones realizadas y en las cuentas por pagar de B/. 3.6 millones (-63.9%), a pesar de aumentar los depósitos recibidos de clientes en B/. 24.5 millones (+19.5%).

Por su parte, el patrimonio totaliza B/. 49.8 millones, reflejando una disminución interanual de B/. 30.8 millones (-38.3%), producto de la variación en el superávit por revaluación de B/. 37.0 millones (-39.6%) por la venta y escisión de lotes disponibles para la venta. Como resultado de la mayor variación proporcional del patrimonio en comparación al pasivo, el endeudamiento patrimonial (pasivo/patrimonio) asciende a 4.6 veces (junio 2022: 3.0 veces), lo que significa que se ha financiado principalmente de terceros a través tanto de depósitos y abonos, como de la emisión de bonos corporativos. Por el tipo de proyectos inmobiliarios que desarrolla, la Compañía necesita de un elevado financiamiento, lo que provoca que sus niveles de apalancamiento sean altos; sin embargo, el alto valor añadido a sus principales activos le permite robustecer su patrimonio, mientras debe lidiar con pérdidas acumuladas.

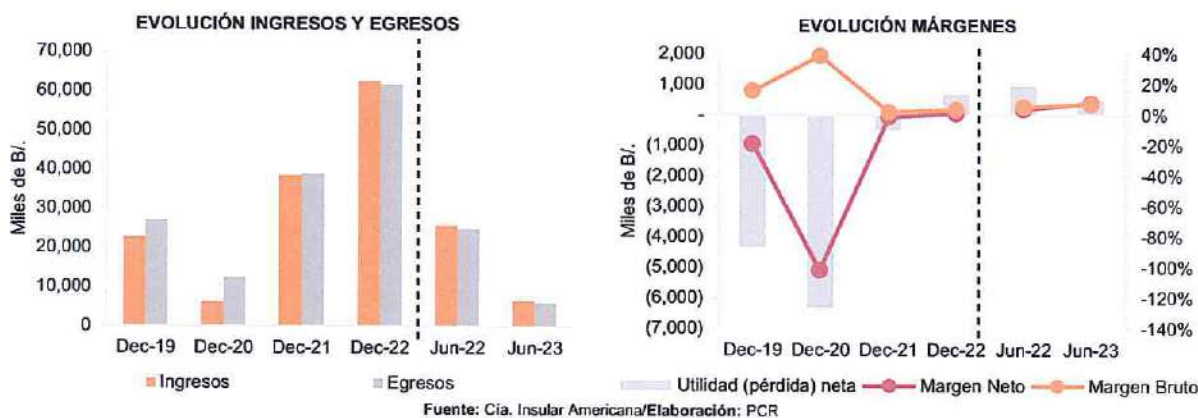


Resultados Financieros

Durante el primer semestre de 2023 se registran ingresos por B/. 6.5 millones, lo que representa una disminución interanual de B/. 15.7 millones (-70.7%) que corresponden con ingresos por venta de viviendas. La variación en los ingresos corresponde con la fase de construcción en la que se encuentra el proyecto y, por consiguiente, se traduce en un menor número de unidades entregadas a clientes finales. Por su parte, se presentan costos por B/. 6.0 millones, lo que representa una disminución interanual de B/. 18.5 millones (-75.9%) y entre los que se registran gastos financieros por B/. 2.9 millones. De forma que se obtiene una utilidad bruta en ventas de B/. 483.4 miles, reflejando una disminución de B/. 811.8 miles (-62.7%). La mayor variación proporcional en los ingresos con respecto a la utilidad bruta provoca una ligera mejora en el margen bruto que se sitúa en 7.4% (junio 2022: 5.0%), de forma que se observa que el egreso más significativo de la Compañía corresponde con los costos de las viviendas vendidas, lo que es acorde con su tipo de negocio.

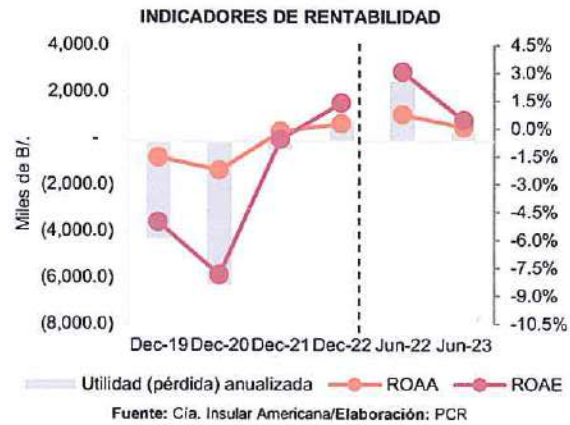
Por otra parte, se registran gastos generales y administrativos por B/. 52.6 miles, lo que representa una disminución de B/. 10.4 miles (-16.4%) debido a no registrar gastos por reparación y mantenimiento. De esta forma, se obtiene una utilidad operativa de B/. 430.7 miles, reflejando una disminución interanual de B/. 801.4 miles (-65.0%). Por último, se agregan otros ingresos por B/. 67.2 miles, entre los que se tienen ingresos por intereses y remodelaciones, para obtener una utilidad neta de B/. 497.9 miles, lo que representa una reducción interanual de B/. 467.8 miles (-48.4%). La mayor variación proporcional de los ingresos con respecto a la utilidad neta provoca un aumento en el margen neto que se sitúa en 7.7% (junio 2022: 3.8%). Por lo que, a pesar de la significativa baja en ingresos, se lograron generar resultados y se espera que puedan cerrar el año con beneficios al mantener gastos controlados.

Por último, se obtiene un EBITDA de B/. 3.4 millones y gastos financieros por B/. 2.9 millones, de forma que se obtiene una cobertura sobre gastos financieros de 1.16 veces que se considera adecuada, aunque pudiendo ser ajustada ante variaciones en los ingresos. Sin embargo, se espera que la cobertura se vaya ampliando conforme se realicen amortizaciones al programa de bonos que reduzcan a su vez los gastos financieros.



Rentabilidad

A la fecha de análisis, se obtiene una utilidad anualizada de B/. 217.9 miles considerando las pérdidas obtenidas durante el segundo semestre del periodo anterior al agregar el impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles, lo que representa una disminución interanual de B/. 2.2 millones (-91.1%). Por su parte, los activos totalizan B/. 269.6 millones tras una reducción de B/. 40.7 millones (-12.7%) y el patrimonio totaliza B/. 49.8 millones tras una disminución de B/. 30.8 millones (-38.3%). La mayor variación proporcional de la utilidad anualizada con respecto a los activos provoca una reducción en el indicador de rentabilidad sobre activos anualizado (ROAA) que se sitúa en 0.1% (junio 2022: 0.8%). De manera similar, el indicador de rentabilidad sobre patrimonio anualizado (ROAE) se sitúa en 0.4%, presentando una reducción con respecto al periodo anterior (junio 2022: 3.0%). De esta forma, se observa que los indicadores de rentabilidad se han ajustado en el periodo, aunque se mantienen positivos conforme se completan y entregan los proyectos.



Durante el primer semestre de 2023, se observa una baja en los ingresos de la Compañía, sin embargo, ha logrado generar beneficios por B/. 497.9 miles al mantener una estructura de gastos mínima en comparación a los costos de las viviendas entregadas. Además, ha priorizado la amortización del programa de bonos con el flujo de caja libre para disminuir los gastos financieros. Por su parte, se presentan indicadores de rentabilidad ajustados con un ROA de 0.1% y un ROE de 0.4%, aunque en periodos anteriores se presentaban negativos por las pérdidas obtenidas. Se espera que la Compañía pueda cerrar el periodo con beneficios al continuar con la venta de sus proyectos que permitan mejorar los indicadores de rentabilidad.

Instrumento calificado

Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Esta nueva emisión, es por un total de US\$ 85,000,000.00, la cual se dividirá en dos series (Serie A y Serie B), con un plazo de 5 años desde su fecha de emisión.

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Programa Bonos Corporativos
Emisor:	Compañía Insular Americana, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos Rotativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la Oferta:	El monto los Bonos será hasta por ochenta y cinco millones de Dólares (US\$85,000,000).
Series y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en dos series, Serie A de US\$ 75 millones y una Serie B de US\$ 10 millones
Plazo de la emisión:	El plazo del Programa es de 5 años a partir de la fecha de oferta inicial. Aquella que se estipule en cada uno de los Bonos. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Bonos será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente. La tasa de interés de cada una de las Series de la Emisión será fija, según así lo estipule cada uno de los suplementos del Prospecto.
Tasa de interés:	Los intereses serán pagados de forma trimestral, los días 30 de marzo, junio, septiembre y diciembre.
Periodicidad pago de intereses:	El pago de capital será realizado en la Fecha de Vencimiento de cada uno de los Bonos. El cronograma de amortización de capital de cada uno de los Bonos del Programa a ser emitidos, de ser aplicable, será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada Serie.
Pago de Capital:	Los términos para la redención anticipada de cada una de las Series serán comunicados mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada Serie. Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y estará garantizado por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido hasta por las siguientes garantías:
Redención anticipada:	a). Primera hipoteca y anticresis con limitación, al derecho de dominio sobre bienes inmuebles; b). Cesión irrevocable e incondicional de las Cuentas Por Pagar; c). Cesión irrevocable e incondicional de las indemnizaciones derivadas de los seguros; d) Los dineros depositados en las Cuentas Fiduciarias; e) Los dineros, bienes, indemnizaciones y/o derechos que produzcan los Bienes Fideicomitidos en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto; f) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios o por aquellos otros Fideicomitentes Garantes Hipotecarios que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías; g) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución). Los fondos netos producto de la venta de los Bonos se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor.
Garantías y respaldo:	
Uso de los fondos:	
Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Prival Bank, S.A.
Puesto de Bolsa:	Prival Securities, S.A.
Fiduciario:	Prival Trust, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR

Series en emisión

	Serie A	Serie B
Monto (US\$)	75,000,000	10,000,000
Monto en circulación (US\$)	44,667,641	-
Fecha de emisión	22/04/2022	10/06/2022
Fecha de vencimiento	22/04/2027	10/06/2027
Plazo	5 años	5 años
Pago de capital	Al menos el 50% antes de completar el 3er año a partir de la fecha de emisión	Al menos el 50% antes de completar el 3er año a partir de la fecha de emisión
Tasa de interés	6.5% anual fijo	6.5% anual fijo
Uso de los fondos	Cancelar el saldo insoluto de la emisión anterior y usos generales corporativos del Emisor	Usos generales corporativos del emisor

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR

Garantía y Respaldo

Los Bonos de las Series están garantizadas por un Fideicomiso de Garantía con Prival Trust, S.A. (el Fiduciario), el cual cuenta con los siguientes activos:

Patrimonio administrado por el fideicomiso:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles
- Todas las mejoras sobre los Bienes Inmuebles o Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto.
- Las Cuentas por cobrar cedidas al Fideicomiso.

- d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias.
- e) Endosos de pólizas de incendio para unidades ya construidas y endoso de póliza todo riesgo para unidades en construcción. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles y que no será inferior al 100% del monto de la Emisión.
- f) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero.
- g) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

Condiciones financieras

El emisor obliga a mantener las siguientes Obligaciones Financieras de cobertura:

1. Mantener una Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta mayor o igual a 1.75 veces. Considerando el Valor de Costo a la fecha de análisis por la suma de \$128,870,098 y la Deuda Neta por \$44,667,641, se obtiene una cobertura de 2.89 veces, por encima de la cobertura requerida. El valor costo considera el valor de los terrenos, fincas y avance de obras para los lotes que se encuentran como garantía. Se espera que la cobertura se vaya ampliando conforme se reduzca el principal del programa.
2. Mantener el Precio Promedio Mínimo por Metro Cuadrado según corresponda.

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía totaliza \$170,502,127 y, considerando que el monto en circulación es de \$44,667,641, se tiene una cobertura de garantías sobre la emisión de 3.82 veces, que se ha venido ampliando al reducir el saldo de la Serie A y se considera holgada para soportar cambios en el valor razonable de los bienes inmuebles en el fideicomiso.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA NO. 72		
Garantía	Monto (US\$)	Cobertura
Depósitos en cuenta fiduciaria	\$12,889	0.00
Primera hipoteca y anticresis	\$104,600,000	2.34
Cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compra y Ventas y Cartas Promesa de pago	\$65,889,238	1.48
Total	\$170,502,127	3.82

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR

Proyecciones Financieras

Compañía Insular Americana realizó proyecciones financieras para un período de cuatro años, en las proyecciones se estima que los ingresos procederán de la venta de los terrenos y de la venta de los nuevos desarrollos. Los ingresos al finalizar las proyecciones en el año 2027 se estima que totalizarán B/. 553.2 millones. La diferencia del valor utilizado en el flujo es que estos ingresos consideran los pagos por abonos y balances según los hitos de los contratos de compraventa, mientras que en el valor de los estados financieros el ingreso reportado es en base a las unidades y/o lotes donde efectivamente se realiza el traspaso al cliente. Entre los ingresos, los abonos representarán el 42.4% del total, lo que permitirá financiar las construcciones en proceso y próximos proyectos. Por su parte los costos y gastos totalizarán B/. 485.8 millones, los cuales se dividen en costos directos que corresponden a la construcción de los inmuebles y representan el 66.9%.

Al finalizar el primer semestre de 2023, se obtiene un flujo operativo positivo por valor de B/. 11.9 millones que representa el 35.2% del proyectado al primer semestre de 2023 como resultado de menores ingresos por depósitos y abonos de clientes. Además, se agregan otros ingresos entre los que se consideran ventas de viviendas y cobros realizados. Por su parte, se presentan un flujo de financiamiento negativo por B/. 15.1 millones, lo que representa un 47.0% del proyectado y en el que se registran las amortizaciones realizadas al programa de bonos, mientras se registran otros ingresos que corresponden con financiamiento recibido de compañías relacionadas. De forma que se obtiene un faltante de efectivo de B/. 3.3 millones para terminar con un flujo acumulado de B/. 5.3 millones, lo que representa un 52.7% del proyectado.

Se espera cerrar el periodo con mayores ingresos, y estos irán disminuyendo en próximos periodos conforme se vayan completando y entregando las unidades del proyecto. Por su parte, se prevé que los costos sean menores a los ingresos operativos, de forma que se pueda obtener un flujo operativo positivo para hacer frente a las obligaciones financieras. En lo que concierne al programa de bonos, se proyecta continuar realizando amortizaciones para cancelarlo por completo en el año 2025, antes de la fecha de vencimiento establecida en el año 2027.

PROYECCIONES FLUJO DE CAJA					
	Acumulado Dic 2022	1er Semestre 2023 Real	2023 P	2024 P	2025 P
Efectivo	10,000		-	-	-
Abonos	168,183	29,519	34,070	23,083	7,696
Cancelaciones	153,954		52,135	27,248	32,263
Otros Ingresos	5,730	10,028	-	529	142
Ingresos Totales	337,866	39,547	86,205	50,861	40,101
Costos Directos	263,301	(27,686)	22,260	20,618	17,192
Costos Indirectos	62,829		7,806	5,493	12,560
Intereses y otras erogaciones financieras	56,996		4,281	3,531	130
Costos Totales	383,126	(27,686)	34,346	29,642	29,881
Sobrante (Faltante) Operativo	(45,260)	11,860	51,859	21,219	10,220
Flujo por Financiamiento:					
Ingreso por Préstamo ORR2/Tramo 2	191,010		1,877	-	-
Otros Ingresos / Retenciones	22,445		678	3,733	5,896
Ingreso Bonos Corporativos Nueva Serie A	75,000		-	-	-
Ingreso Bonos Corporativos Nueva Serie B	10,000		-	-	-
Otros ingresos	-	2,229			
Repago Prestamos Orr2/Tramo2/Hipteca	184,314	(92)	(6,262)	(3,447)	(347)
Otros Pagos	37,201	-	(23,947)	(5,310)	(1,400)
Repago de prestamos	23,059	(17,273)	(32,399)	(15,777)	(13,765)
Sobrante (Faltante) Financiero	53,880	(15,136)	(60,054)	(20,801)	(9,615)
Sobrante (Faltante) de Efectivo	8,620	(3,276)	(8,195)	418	604
Acumulado	8,585	5,309	425	843	1,447

Fuente: Cía. Insular Americana / Elaboración: PCR

A la fecha de análisis, se observa una cobertura de flujo operativo sobre servicio de deuda de 0.27 veces, que es menor a la proyectada de 1.14 veces y sugiere la necesidad de flujo acumulado u operativo en próximos periodos para cubrir por completo la deuda acumulada. En próximos periodos, se espera que las coberturas se vayan ampliando conforme se amortiza el programa de bonos hasta llegar a ser de 1.54 veces en el 2024 para terminar de cancelar el programa en el 2025. Por su parte, la cobertura del flujo acumulado sobre el servicio de deuda se sitúa en 0.51 veces a la fecha de análisis, aunque hubiera podido ser más ajustada de no ser por financiamiento recibido de compañías relacionadas. De esta forma, se observa que la Compañía necesitará generar un flujo operativo positivo en próximos periodos para cubrir sus obligaciones financieras, realizando redenciones anticipadas al programa de bonos para reducir los gastos financieros.

INDICADORES DE COBERTURA

	2023 IS R	2023 P	2024 P	2025 P
Flujo operativo	11,860	51,859	21,219	10,220
Servicio de deuda	44,668	21,708	13,765	-
Flujo operativo/Servicio de deuda	0.27	2.39	1.54	0.00
Flujo acumulado (antes de amortizaciones)	22,582	32,824	16,619	15,212
Flujo acumulado/Servicio de deuda	0.51	1.51	1.21	0.00

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.

Anexos

BALANCE GENERAL						
Cifras en miles de B/.	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Activos						
Efectivo	7,993	3,389	10,023	8,585	12,248	5,309
Fondo de fideicomiso	2,767	9	13	676	14	13
Cuentas por cobrar	293	237	5,956	7,487	7,443	5,693
Inventario de viviendas	7,439	3,644	19,588	33,508	5,792	27,627
Anticipo a contratistas	62	160	-	26	-	-
Gastos pagados e impuestos por anticipado	889	1,409	491	591	644	319
Total activo corriente	19,444	8,849	36,071	50,874	26,142	38,961
Otras cuentas por cobrar	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008
Inventario de lotes de terreno para la venta	138,223	136,258	131,612	60,821	125,512	60,821
Inventario de lotes de terreno para proyectos	75,564	75,564	55,144	54,066	55,144	54,066
Propiedades de inversión neta	2,584	2,516	2,450	2,382	2,416	2,348
Mobiliario y equipos, neto	24	22	25	20	25	19
Construcciones en proceso	28,431	46,096	77,260	80,173	97,942	107,860
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	13,325	10,604	11,755	16,381	12,148	14,557
Total activo no corriente	259,159	272,068	279,254	214,852	294,196	240,679
Total activo	278,603	280,917	315,325	265,726	320,337	279,641
Pasivos						
Sobregiro bancario (Bonos por pagar)	-	5,000	-	-	-	-
Obligaciones bancarias	5,156	1,854	-	-	-	-
Cuentas por pagar	669	1,075	6,517	2,006	5,593	2,021
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	2,190	2,504	2,489	4,576	2,300	5,445
Gastos e impuestos acumulados por pagar	40	40	45	42	47	50
Ingresos diferidos	20	20	20	20	20	20
Depósitos y abonos recibidos de clientes	-	-	113,378	120,679	125,741	50,352
Total pasivo corriente	8,076	10,494	122,450	127,322	133,701	57,889
Bonos por pagar	80,724	71,904	75,863	61,941	78,966	44,668
Obligaciones bancarias	11,086	12,697	867	696	783	604
Cuentas por pagar	13,986	14,354	14,354	14,354	14,354	14,354
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	1,044	995	6,127	2,056	1,864	2,461
Cuentas por pagar accionistas	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Depósitos y abonos recibidos de clientes	67,275	80,366	-	-	-	99,846
Depósitos recibidos en garantía	22	22	22	22	22	22
Prima de antigüedad e indemnización	7	7	6	1	1	1
Total pasivo no corriente	184,144	190,346	107,241	89,071	105,991	171,956
Total pasivo	192,220	200,839	229,690	216,393	239,692	229,845
Patrimonio						
Acciones comunes	10	10	10	10	10	10
Utilidad (pérdida) retenida	(6,823)	(13,129)	(7,572)	(6,887)	(12,562)	(6,424)
Superávit por revaluación	93,292	93,292	93,292	56,305	93,292	56,305
Impuesto complementario	(96)	(95)	(95)	(96)	(95)	(96)
Total patrimonio	86,383	80,078	85,635	49,333	80,645	49,796

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en miles de B/.	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Ingresos	22,786	6,188	38,583	62,326	25,700	6,494
Venta de viviendas	3,325	6,188	32,645	58,777	22,151	6,494
Ventas de lotes de terreno	19,461	-	5,938	3,549	3,549	-
Costos	19,230	3,795	37,889	60,234	24,405	6,011
Costos de viviendas	6,346	3,795	37,889	58,765	24,405	5,881
Costos de lotes de terreno	12,884	-	-	-	-	-
Otros costos	-	-	-	1,469	-	130
Utilidad bruta en ventas	3,556	2,393	694	2,092	1,295	483
Gastos generales y administrativos	1,390	389	132	101	63	52.6
Salarios y otros beneficios a empleados	210	184	-	-	-	-
Honorarios Profesionales	15	7	3	-	-	6
Reparación y mantenimiento	834	83	8	-	26	-
Impuestos generales	81	0	-	-	-	-
Depreciación de propiedades de inversión	75	68	68	68	34	34
Depreciación y amortización	33	4	9	7	3	2
Combustibles y lubricantes	8	-	0	-	-	-
Provisión para cuentas incobrables	-	-	42	-	-	-
Otros gastos de operación	134	42	1	27	0	11
Utilidad (pérdida) en operaciones	2,166	2,004	562	1,991	1,232	431
Otros ingresos (gastos)	(6,342)	(8,113)	(110)	164	48	67
Ingresos por intereses	13	33	6	1	1	6
Otros ingresos (gastos)	385	-	(116)	194	78	61
Gastos financieros	6,739	8,146	1	31	31	-
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(4,176)	(6,110)	452	2,155	1,280	498
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	153	196	935	1,469	314	-
Utilidad (pérdida) neta	(4,328)	(6,306)	(483)	686	966	498

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
RENTABILIDAD						
ROA	-1.6%	-2.2%	-0.2%	0.3%	0.8%	0.1%
ROE	-5.0%	-7.9%	-0.6%	1.4%	3.0%	0.4%
Margen Bruto	15.6%	38.7%	1.8%	3.4%	5.0%	7.4%
Margen Operativo	9.5%	32.4%	1.5%	3.2%	4.8%	6.6%
Margen Neto	-19.0%	-101.9%	-1.3%	1.1%	3.8%	7.7%
COBERTURA						
EBIT	2,166	2,004	562	1,991	1,232	430
EBITDA	2,355	2,076	639	2,065	1,269	466
LIQUIDEZ						
Capital de trabajo (miles de B/.)	11,368	(1,644)	(86,379)	(76,448)	(107,560)	(18,927)
Razón circulante	2.4	0.8	0.3	0.4	0.2	0.7
ENDEUDAMIENTO Y SOLVENCIA						
Pasivo / Activo	69.0%	71.5%	72.8%	81.4%	74.8%	82.2%
Deuda Bancaria / Pasivo	8.4%	7.2%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%
Endeudamiento patrimonial	2.2	2.5	2.7	4.4	3.0	4.6
Bonos corporativos / Pasivo Total	42.0%	38.3%	33.0%	28.6%	32.9%	19.4%

Fuente: Cia. Insular Americana / Elaboración: PCR