COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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, Edifico Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá**
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:	aaltamiranda@glp.com.pa; jderoux@glp.com.pa jcnavas@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:

ALEJANDRO ALEMAN MIRANDA

Presentamos este formulario de Información Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1,999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	30-sep-23	31-dic-22
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	3,195,888	8,585,128
Deposito de Plazo Fijo	5,000,000	0
Fondos en Fideicomiso	655,889	675,389
Cuentas por Cobrar	3,371,563	7,486,629
Inventario de Viviendas	64,251,417	33,508,396
Inventario de lotes de terreno para la venta	60,820,872	60,820,872
Anticipo a contratistas	238,578	25,972
Otros Activos	221,034	591,447
	137,753,242	111,694,833
Pasivos corrientes		
Bonos por Pagar	43,427,509	61,940,812
Cuentas por pagar	4,430,244	2,005,742
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	5,242,488	4,575,709
Gastos e impuestos acumulados por pagar	42,473	41,527
Ingresos diferidos	20,382	20,383
	53,163,096	68,584,173
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	**2.59**	**1.63**

B. Recursos de Capital

(en balboas)	30-sep-23	31-dic-22
	No auditados	Auditados
Pasivos	**231,903,934**	**216,393,341**
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-5,462,985	-6,886,730
Superávit por revaluación de lotes de terreno	48,691,199	56,305,499
Impuesto Complementario	-96,041	-96,041
Total del Recurso de Capital	**43,142,172**	**49,332,728**

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	30-sep-23	30-sep-22
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Ventas de viviendas	4,846,525	7,729,714
Otros Ingresos	142,687	66,699
	4,989,212	7,796,413
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	4,028,692	7,355,654
Gastos Financieros	0	0
	4,028,692	7,355,654
Utilidad neta antes de Impuestos	**960,520**	**440,759**
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	**960,520**	**440,759**

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 30 de Junio de 2023 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario PRIVAL TRUST, S.A. al 30 de Junio de 2023 como Anexo No 2.

V PARTE

DIVULGACION

1 Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al publico en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 30 de Noviembre de 2023.

Sr. Alejandro Alemán Miranda
Presidente y Representante Legal

Compañía Insular Americana, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
30 de septiembre 2023

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **Compañía Insular Americana S.A.,** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2023 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2023, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacionales de Contabilidad No. 34 – Información financiera intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos 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 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 revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Compañía Insular Americana S.A.,** al 30 de septiembre del 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 24 de noviembre 2023

Lic. Alexander Suira
C.P.A. # 584-2016

LIC. ALEXANDER SUIRA
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 30 de septiembre de 2023

	Páginas
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-31

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 30 de Septiembre de 2023

ACTIVOS	Notas		2023		2022
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/.	3,195,888	B/.	8,585,128
Deposito de plazo fijo	6		5,000,000		-
Fondo de fideicomiso	7		655,889		676,389
Cuentas por cobrar, netas	8		3,371,563		7,486,629
Inventario de viviendas	9		64,251,417		33,508,396
Inventario de lotes de terreno para la venta	12		60,820,872		60,820,872
Anticipo a contratistas	10		236,578		25,972
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11		221,034		591,447
Total de activos corrientes			137,753,242		111,694,833
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar, netas	8		1,008,039		1,008,039
Inventario de lotes de terreno para proyectos	12		37,561,580		54,066,213
Propiedades de inversión, neta	13		2,331,517		2,382,385
Mobiliario y equipos, neto	14		18,013		20,447
Construcción en proceso	15		81,307,509		80,173,369
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	16		15,066,207		16,380,783
Total de activos no corrientes			137,292,865		154,031,236
Total de activos		B/.	275,046,107	B/.	265,726,069
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar	18		4,430,244		2,005,742
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	19		5,242,488		4,575,709
Gastos e impuestos acumulados por pagar	20		42,473		41,527
Depósitos por abonos de clientes	22		14,442,764		120,678,918
Ingresos diferidos			20,382		20,383
Total de pasivos corrientes			24,178,351		127,322,279
Pasivos no corrientes					
Obligaciones bancarias	17		556,760		695,971
Cuentas por pagar	18		13,804,471		14,354,472
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	16		2,461,086		2,056,058
Cuentas por pagar accionistas	16		10,000,000		10,000,000
Bonos por pagar	21		43,427,509		61,940,812
Depósitos por abonos de clientes	22		137,453,295		-
Depósitos recibidos en garantía			22,462		22,462
Prima de antigüedad e indemnización			-		1,287
Total de pasivos no corrientes			207,725,583		89,071,062
Total de pasivos			231,903,934		216,393,341
Patrimonio					
Capital en acciones	23		10,000		10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas			(5,462,985)		(6,886,730)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	24		48,691,199		56,305,499
Impuesto complementario			(96,041)		(96,041)
Total de patrimonio			43,142,174		49,332,728
Total de pasivos y patrimonio		B/.	275,046,107	B/.	265,726,069

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023

	Notas	TRIMESTRE 2023	TRIMESTRE 2022	ACUMULADO 2023	ACUMULADO 2022
Ingresos					
Ventas de viviendas		B/. 4,846,525	B/. 7,729,714	B/. 11,340,913	B/. 29,880,713
Ventas de lotes de terreno		-	-	-	3,549,216
Ventas totales		4,846,525	7,729,714	11,340,913	33,429,929
Costos					
Costos de lotes y viviendas		(4,010,938)	(7,022,761)	(10,021,967)	(31,427,852)
Otros costos		-	-	-	-
Costos totales		(4,010,938)	(7,022,761)	(10,021,967)	(31,427,852)
Ganancia bruta en ventas		835,587	706,953	1,318,946	2,002,077
Gastos generales y administrativos					
Honorarios Profesionales		-	-	(6,396)	-
Reparación y mantenimiento		-	-	(9,369)	(26,405)
Impuestos generales		-	-	(1,250)	-
Depreciación de propiedades de inversión	12	(16,956)	(16,956)	(50,868)	(50,868)
Depreciación y amortización	13	(798)	(1,230)	(2,433)	(3,831)
Otros gastos de operación		-	(422)	(86)	(422)
Total de gastos generales y administrativos		(17,754)	(18,608)	(70,403)	(81,526)
Pérdida en operaciones		817,833	688,345	1,248,544	1,920,551
Otros ingresos (gastos)					
Ingresos por intereses		2,267	78	8,105	886
Otros ingresos		140,420	66,621	201,764	144,424
Gastos financieros		-	-	-	(30,806)
Total de otros ingresos		142,687	66,699	209,869	114,504
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		960,520	755,044	1,458,413	2,035,055
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos		-	(314,285)	-	(314,285)
Ganancia neta		B/. 960,520	B/. 440,759	B/. 1,458,413	B/. 1,720,770

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 enero de 2022	22	B/. 10,000	B/. (7,089,360)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)	B/. 86,117,602
Perdida neta			(483,002)			(483,002)
		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	22	B/. 10,000	B/. (7,572,362)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)	B/. 85,634,600
Escisión				(21,445,515)		(21,445,515)
Utilidad neta			685,632			685,632
Superávit por revaluación de lotes				(15,541,326)		(15,541,326)
Impuesto complementario		-	-	-	(663)	(663)
Saldo al 1 de enero de 2023	22	B/. 10,000	B/. (6,886,730)	B/. 56,305,499	B/. (96,041)	B/. 49,332,728
Ajuste de Déficit acumulado			(34,668)			(34,668)
Escision		-	-	-		-
Ganancia Neta		-	1,458,413	-	-	1,458,413
Superávit por revaluación de lotes		-	-	(7,614,300)	-	(7,614,300)
Saldo al 30 de septiembre 2023	22	B/. 10,000	B/. (5,462,985)	B/. 48,691,199	B/. (96,041)	B/. 43,142,174

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. 1,458,413	B/. 685,632
Ajustes por:			
Ajuste de Déficit acumulado		(34,668)	-
Depreciación de propiedades de inversión	12	50,868	67,824
Depreciación y amortización	13	2,433	6,650
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		1,477,046	760,106
Fondo de fideicomiso		20,500	(663,119)
Cuentas por cobrar, netas		4,115,066	(1,530,828)
Inventario de viviendas		(30,743,021)	(13,920,440)
Inventario de lotes de terreno para la venta		-	70,791,131
Anticipo a contratistas		(210,606)	(25,972)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		370,413	(100,645)
Inventario de lotes de terreno para proyectos		16,504,633	1,077,855
Construcción en proceso		(1,134,140)	(2,913,266)
Cuentas por pagar		1,874,501	(4,511,320)
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		666,779	2,086,432
Gastos e impuestos acumulados por pagar		946	(3,301)
Ingresos diferidos		(2)	-
Depósitos por abonos de clientes		31,217,141	7,300,843
Prima de antigüedad e indemnización		(1,287)	(4,727)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		24,157,969	58,342,749
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13	1	(2,379)
Aumento por Deposito a plazo fijo	7	(5,000,000)	-
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión		(4,999,999)	(2,379)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		(18,513,303)	(13,922,632)
Obligaciones bancarias		(139,211)	(170,825)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		1,314,576	(4,625,678)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		405,028	(4,071,403)
Cuentas por pagar accionistas		-	-
Impuesto complementario		-	(663)
Escisión		-	(21,445,515)
Superávit por revaluación de lotes		(7,614,300)	(15,541,326)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento		(24,547,210)	(59,778,042)
Disminución en el efectivo		(5,389,239)	(1,437,672)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,585,128	10,022,800
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	5	B/. 3,195,889	B/. 8,585,128

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

(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.

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.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 mes terminado el 30 de septiembre 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.

(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.

(e) Inventario de lotes de terreno para la venta

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.

(f) Anticipo a contratistas

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.

(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.

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

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, netos 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 incurren.

(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:

	Vida útil estimada
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) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

(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) 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.

(q) 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.

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.

(r) Reconocimiento de costos

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

(s) 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.

(t) Arrendamientos

La Empresa reconoce un contrato de arrendamiento cuando se transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación, exceptuando arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

(u) 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.

(v) 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.

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.

(v) Instrumentos financieros (continuación)

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.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre, el efectivo y equivalentes de efectivo están constituidos de la siguiente manera:

	2023	2022
Efectivo:		
Caja	B/. 20,000	B/. 20,000
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	2,358,030	8,061,778
Banco General, S.A.	596,822	229,525
Global Bank Corporation	63,035	151,253
Banco Mercantil	40,085	46,067
Banistmo, S.A.	67,027	25,806
Subtotal	3,128,999	8,514,807
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	50,889	50,699
Total,	B/. 3,195,888	B/. 8,585,128

(6) Depósito a plazo fijo

Al 30 de septiembre, el depósito a plazo fijo esta constituido presentan a continuación:

Depósito a plazo fijo	Vencimiento	Tasa	2023	2022
Prival Trust, S.A.	03 Octubre 2023	4%	B/. 5,000,000	B/. -

(7) Fondo de fideicomiso

Al 30 de septiembre, los fondos de fideicomisos se presentan a continuación:

	2023	2022
Prival Trust, S.A.	B/. 655,889	B/. 676,389

Al 30 de junio 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.

(8) Cuentas por cobrar, netas

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar, netas se detallan a continuación:

	2023	2022
Clientes	B/. 3,440,354	B/. 7,555,420
Provisión para cuentas incobrables	(68,791)	(68,791)
Subtotal	3,371,563	7,486,629
Otras (a)	1,008,039	1,008,039
Total,	B/. 4,379,602	B/. 8,563,459
Cuentas por cobrar, netas (porción corriente)	(3,371,563)	(7,486,629)
Cuentas por cobrar, netas (porción no corriente)	B/. 1,008,039	B/. 1,008,039

(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 las cuentas por cobrar según lo facturado:

	2023	2022
De 1 a 30 días	2,018,618	1,439,354
De 31 a 60 días	76,685	350,889
De 61 a 90 días	-	1,265,098
De 91 a 120 días	-	106,534
De 121 días y más	1,345,051	4,393,545
Total,	B/. 3,440,354	B/. 7,555,420

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.

A continuación, se presentan las operaciones registradas en el movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables al 30 de junio:

Saldo al inicio del año	B/. 68,791	B/. 73,384
Aumento en la provisión cargada a gasto	-	-
Menos: excedente a la provisión	-	(4,593)
Saldo al final del año	B/. 68,791	B/. 68,791

(9) Inventario de viviendas

Al 30 de septiembre, el inventario de viviendas se detalla a continuación:

	2023	2022
Total,	B/. 64,251,417	B/. 33,508,396

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

(10) Anticipo a contratistas

Al 30 de septiembre, los anticipo a contratistas se detallan a continuación:

	2023	2022
Total,	B/. 236,578	B/. 25,972

(11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 30 de septiembre, los gastos e impuestos pagados por anticipados se presentan a continuación:

	2023	2022
Impuesto sobre la renta estimado	B/. 196,924	B/. 335,356
Impuesto de transferencia de bien inmueble	19,076	231,293
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	-	19,076
Otros impuestos	-	4,949
Otros gastos	6,034	481
Total,	B/. 221,034	B/. 591,447

(12) Inventario de lotes de terreno para la venta

Al 30 de septiembre, el inventario de lotes de terreno se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo de lotes al inicio del año	B/. 114,887,085	B/. 186,756,071
Incremento por revaluación	-	-
Aumento en el año	-	-
Subtotal	114,887,085	186,756,071
Costo de lotes vendidos	(16,504,633)	(71,868,986)
Subtotal	(16,504,633)	(71,868,986)
Saldo de lotes al final del año	98,382,452	114,887,085
Más: Terreno de estacionamientos	-	-
Total, de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	98,382,452	114,887,085
Inventario de lotes de terreno para la venta	(60,820,872)	(60,820,872)

Total, de lotes de terreno para proyectos	B/. 37,561,580	B/. 54,066,213

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo No.PJTE281941/2018 de 19 de marzo de 2021, efectuado por Panamericana de Avalúos, S.A., Ver Nota 22.

(13) Propiedades de inversión, neta

Al 30 de septiembre, las propiedades de inversión, neta se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	B/. 2,760,912	B/. 2,760,912
Adiciones	2,010	2,010
Costo al final del año	2,762,922	2,762,922
Depreciación acumulada al inicio del año	(380,537)	(312,713)
Depreciación	(50,868)	(67,824)
Depreciación acumulada al final del año	(431,405)	(380,537)
Propiedades de inversión, neta	B/. 2,331,517	B/. 2,382,385

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

(14) Mobiliario y equipos, neto

Al 30 de septiembre, el mobiliario y equipos, neto se detalla a continuación:

Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	143,865	72,479	408,587	43,819	38,832	707,582
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	143,865	72,479	408,587	43,819	38,832	707,582
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2022	(138,937)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(687,135)
Depreciación	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	(138,937)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(687,135)
Depreciación	(2,434)	-	-	-	-	(2,434)
Al 31 de diciembre de 2023	(141,371)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(689,569)
Valor razonable:						
Al 31 de diciembre de 2023	B/. 2,494	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 18,013
Al 31 de diciembre de 2022	B/. 4,928	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 20,447

(15) Construcción en proceso

Al 30 de septiembre, la construcción en proceso se desglosa a continuación:

2023

	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 54,653,916	B/. -	B/. 21,543,175	B/. (48,303,578)	B/. -	B/. 27,893,513
Acabados	11,211,032	-	18,371,748	(4,098,490)	-	25,484,290
Obra gris	14,308,421	-	24,844,140	(11,222,855)	-	27,929,706
Total	B/. 80,173,369	B/. -	B/. 64,759,063	B/. (63,624,923)	B/. -	B/. 81,307,509

2022

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

(16) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 30 de septiembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2023	2022
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 12,870,615	B/. 11,938,530
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	593,747	593,747
Corporación Los Pueblos, S.A.	583,573	583,573
L.P. Development	450,067	549,530
Logística y Servicios Marítimos	228,367	228,366
F.C. Inmobiliaria, S.A.	104,275	104,275
AV1, Corp.	76,773	107,032
Alfa Asests	66,188	66,189
Playa Escondida Beach Front, S.A.	50,389	2,167,329
P.H. WF-4950	38,949	38,949
Otros	3,264	3,264
Total,	B/. 15,066,207	B/. 16,380,783

	2023	2022
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Ocean Reef CS, S.A.	B/. 1,741,551	B/. 1,061,202
Fundación Alevir, S.A.	706,288	706,288
GLP Holdings One, Inc.	250,000	250,000
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,567	38,568
	-	
Total,	B/. 2,461,086	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.

(17) Obligaciones bancarias

Al 30 de septiembre, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

	2023	2022
Global Bank Corporation Contrato de préstamo hipotecario garantizado por las fincas 30204267-8708 y 30204268-8708 (residencias No. 10 y No.12) El banco ha acordado otorgarle a el Deudor mediante desembolso partiales, 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.	556,760	695,971
Total	556,760	695,971
Obligaciones bancarias porción corriente	-	-
Obligaciones bancarias porción no corriente	B/. 556,760	B/. 695,971

(18) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Total	18,234,715	17,639,849
Porción corriente	(4,430,244)	(3,285,377)
Porción no corriente	B/. 13,804,471	B/. 14,354,472

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.

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 30 de septiembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	2023	2022
Retenciones a contratistas	B/. 5,242,488	B/. 4,575,709

(20) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 30 de septiembre, los gatos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 31,237	B/. 30,636
Cuotas patronales y retenciones laborales	11,236	9,841
Impuesto	-	1,050
Total,	B/. 42,473	B/. 41,527

(21) Bonos por pagar

Al 30 de septiembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:
Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	2023	2022
Serie A	22 de abril de 2027	B/. 43,427,509	B/. 51,940,812
Serie B	10 de junio de 2027	-	10,000,000
Total,		B/. 43,427,509	B/. 61,940,812

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.117-22 del 30 de marzo de 2022.

Se efectuó oferta de bonos corporativos serie A el 20 de abril de 2022 con valor nominal total de hasta B/.75,000,000, fueron emitidos una serie B e1 8 de junio de 2022 con valor nominal total de hasta B/.10,000,000, forma nominativa y registrados las series:

Serie: A
Fecha de Expedición: 22 de abril de 2022

Fecha de Vencimiento: 22 de abril de 2027

Serie: B
Fecha de Expedición: 10 de junio de 2022

Fecha de Vencimiento: 10 de junio de 2027

Pago de capital: Se deberá amortizar, en cualquier fecha, un cumulativo de al menos el 50% del Monto de los Bonos antes de culminar el 3er año a partir de la Fecha de Emisión. El Emisor deberá amortizar el saldo insoluto remanente en el vencimiento. En todo caso, el saldo al vencimiento no podrá ser superior al 50% del Monto de los Bonos.

Tasa de interés: 6.50% anual fijo,

Fecha de pago de interés: Los intereses de los Bonos serán pagados trimestralmente, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, hasta la Fecha de Vencimiento de la Serie o hasta su Redención Anticipada. Para la Serie A Iniciando el 30 de junio de 2022 y la Serie B Iniciando el 30 de septiembre 2022.

Redención Anticipada: Si aplica. Se podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series, parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la
Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares a menos que el Saldo Insoluto sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Emisión.

Uso de fondos: Los fondos se usarán parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión del Emisor con Resolución No. SMV 302-19 del 9 de agosto de 2019 y para usos generales corporativos del Emisor.

Garantías: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Bienes Fideicomitidos detallados a continuación, a saber:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.
- 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,
- Las Cuentas por Cobrar cedidas al presente Fideicomiso;
- Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso;
- 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;
- 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;
- 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).

(22) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Al 30 de septiembre, 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.

	2023	2022
Porción corriente	14,442,764	120,678,918
Porción no corriente	137,453,295	-
Total de abonos recibidos de clientes	B/. 151,896,059	B/. 120,678,918

(23) Capital en acciones

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

	Acciones			Valor	
				Total de capital	
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	2022	2021
Acciones comunes *	18,000	18,000	SVN	B/. 10,000	B/. 10,000

* 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 (30) 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.PJTE281941/2,018 de 19 de maro de 2021. 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 avaluó realizado en el año:

	Monto
Valor total de lotes de terreno, según avaluó	B/. 263,015,250
Menos: Valor registrado en libros	(169,722,910)
Aumento del superávit, por avalúo registrado en libros	93,292,340
Menos: amortización de revalúo financiero	(23,155,626)
Escision	(21,445,515)
Total, de superávit por revaluación de lotes de terreno	B/. 48,691,199

Al 30 de septiembre, el superávit por revaluación de lotes de terreno se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	B/. 56,305,449	B/. 93,292,340
Escisión		(21,445,515)
Aumento del superávit, por avalúo	-	-
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	(7,614,300)	(15,541,326)
Saldo final	B/. 48,691,199	B/. 56,305,499

(25) 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 2022.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 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 Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

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 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 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:

a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.

b) 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 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

(25) Impuesto sobre la renta (Continuación)

a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.

b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

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%

(26) Contingencia

Ordoñez, Chea & Asociados, abogados de la Empresa, en su carta fechada el 15 de marzo de 2023, informa que no mantiene en trámite ningún proceso judicial ni a favor, ni en contra de Compañía Insular Americana, S.A.

(27) 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, riesgo de mercado y riesgo Covid-19 los cuales se describen a continuación:

(27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (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.

(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.

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

(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.

(e) Riesgo Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

(e) Riesgo Covid-19 (continuación)

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

- Para la activación de la construcción se realizó un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos de

darse casos positivos en la obra y se ha estado monitoreando que cada uno de ellos de cumpla.

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

- Este plan de bioseguridad es aquel aprobado por la CAPAC y la SPIA avalado por el MINSA y SUNTRACS, detallando los procedimientos entre otros, el distanciamiento, control de temperatura, aforo por áreas de trabajo, turnos especiales, punto de encuentro, aislamiento y pruebas de hisopado entre otras.

(28) 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.

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.

FIDEICOMISO No. 72

COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de septiembre de 2023)

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 US$85,000,000.00.

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 9 de agosto de 2019 con Compañía Insular Americana S.A., como Fideicomitente Emisor, 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 US$85,000,000.00, certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series, de acuerdo a confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Emisor	Serie	Monto Original	Saldo al 30 de septiembre 2023	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
Compañía Insular Americana, S.A.	A	$75,000,000.00	$33,427,509.13	22 de abril de 2022	22 de abril de 2027
Compañía Insular Americana, S.A.	B	$10,000,000.00	$10,000,000.00	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 US$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 Fideicomitidos:

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.
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 titulo fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de $170,570,331.60 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de $104,600,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de $655,888.56 que se mantenía depositada en la Cuenta Fiduciaria.
3. La suma de $65,314,443.15 que representa la cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, y Cartas Promesa de Pago, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados a los Proyectos: Beach Club, Villas GMP, Villas Mallol, Skyhomes, Seascape, Casa Mar, The Palms, todos desarrollados en el Proyecto residencial en desarrollo denominado Ocean Reef Island Residences.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

Sin fecha de Vencimiento:

Bien Fideicomitido	Valor	Fecha de Vencimiento
Cuentas Fiduciarias	$655,888.56	Sin Fecha de Vencimiento

B. Con Fecha de Vencimiento

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de Ciento Cuatro Millones Seiscientos Mil Dólares (US$104,600,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 11,613 del 23 de junio de 2022 sobre una serie de fincas, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Compañía Insular Americana, S.A.

Valor de Avalúos de los Bienes Inmuebles					
N° FINCA PH	PROPIETARIO	VALOR DE APRECIACIÓN SEGÚN DEMANDA	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Número de Avalúo
30271781	COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.	4,318,020	24 de marzo de 2021	24 de marzo de 2024	MZ-264-21
30271782		3,488,170			
30271793		3,617,320			
30271797		3,799,775			
30271798		3,679,340			
30271819		3,218,880			
30271820		3,709,125			
30271821		4,890,865			
30271822		5,972,715			
30271823		4,484,690			
30425517		1,306,350	07 de marzo de 2023	7 de marzo de 2026	MZ-27-23

30425520		793,150			
30425527		1,175,900			
30425530		722,300			
30425532		2,351,250			
30446629		905,000			
30446630		1,515,000			
30446631		565,000			
30446635		562,550			
30446639		562,550			
30446643		562,550			
30383651		1,321,771			
30350208		2,400,000			
30446647		1,040,600			
30446632		795,000			
30446636		675,700			
30446640		687,600	24 de marzo de 2022	24 de marzo de 2025	MZ-319-22
30446644		675,700			
30446648		1,155,700			
30446633		1,000,850			
30446637		1,019,200			
30446641		1,006,750			
30446645		1,019,150			
30446649		1,659,000			
30446634		1,110,000			
30446638		1,143,850			
30446642		1,142,700			
30446646		1,140,000			
30446650		1,988,200			
	TOTAL	**73,182,270.50**			

- Cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, y Cartas Promesa de Pago, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados a los Proyectos: Beach Club, Villas GMP, Villas Mallol, Skyhomes, Seascape, Casa Mar, The Palms, todos desarrollados en el Proyecto residencial en desarrollo denominado Ocean Reef Island Residences, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de $65,314,443.15.

  Nota: Ver Anexo 1– Detalle de las Cesiones de Cuentas por Cobrar

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta: Significa el valor que resulte de dividir el Valor de Costo entre Deuda Neta, el cual deberá ser en todo momento igual o superior a uno punto setenta y cinco veces (1.75x).

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $90,803,983.00. La Deuda Neta es por la suma de $43,427,509.00. Lo que representa una cobertura de 2.09.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

Diciembre 2022:

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $132,814,663. La Deuda Neta es por la suma de $61,940,811. Lo que representa una cobertura de 2.14.

Marzo 2023:

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $135,674,520. La Deuda Neta es por la suma de $51,653,325. Lo que representa una cobertura de 2.63.

Junio 2023:

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $128,870,098. La Deuda Neta es por la suma de $44,667,641. Lo que representa una cobertura de 2.89.

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (170,570,331.60) entre el monto en circulación (43,427,509.13) es igual a 3.93

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

Diciembre 2022:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (205,333,845.32) entre el monto en circulación (61,940,811.64) es igual a 3.32

Marzo 2023:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (173,646,582.36) entre el monto en circulación (51,653,325.48) es igual a 3.36

Junio 2023:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (170,502,126.58) entre el monto en circulación (44,667,641.13) es igual a 3.82

SITUACIÓN ECONÓMICA

Al cierre del presente certificación, el Fideicomiso mantiene las siguientes cuentas pendientes de pagar, dentro del Fideicomiso por obligaciones administrativas Fiduciarias:

1. Factura No. 960 por la suma de $1,070.00, en concepto de confección de estados financieros a diciembre 2022.
2. Factura No. 982 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
3. Factura No. 983 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
4. Factura No. 1003 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
5. Factura No. 1006 por la suma de $1,095.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.

PÓLIZA

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:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Seguros Sura	030301061092	B/.31,859,369.00	11/05/2023 al 11/05/2024
Póliza	Acerta Seguros	18-1001048-0	B/.13,277,163.90	14/03/2022 al 14/12/2023
Póliza	Acerta Seguros	18-1001131-0	B/.13,619,681.00	30/08/2022 al 30/12/2024
Póliza	Acerta Seguros	01-1004099-0	B/.2,204,694.99	14/08/2023 al 14/02/2024
Póliza	Acerta Seguros	18-1001237-0	B/.19,207,206.00	01/11/2022 al 01/01/2024
Póliza	Seguros Sura	03030986959	B/.1,035,179.00	28/07/2023 al 28/07/2024

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 24 de noviembre de 2023.

Ismael Bonilla
Analista de Fideicomisos

Lorena Candanedo
Abogada de Legal y Fideicomisos

FIDEICOMISO No. 72

COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.

INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA

(Al cierre del 30 de septiembre de 2023)

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 US$85,000,000.00

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 9 de agosto de 2019 con Compañía Insular Americana S.A., como Fideicomitente Emisor, 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 US$85,000,000.00, certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series, de acuerdo a confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Emisor	Serie	Monto Original	Saldo al 30 de septiembre 2023	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
Compañía Insular Americana, S.A.	A	$75,000,000.00	$34,667,641.13	22 de abril de 2022	22 de abril de 2027
Compañía Insular Americana, S.A.	B	$10,000,000.00	$10,000,000.00	10 de junio de 2022	10 de junio de 2027

A. SITUACION ADMINISTRATIVA

Para garantizar los Bonos de las Series de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, de hasta por la suma de US$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 Fideicomitidos:

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.
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).

I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de $170,570,331.60 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de $104,600,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de $655,888.56 que se mantenía depositada en la Cuenta Fiduciaria.
3. La suma de $65,314,443.15 que representa la cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, y Cartas Promesa de Pago, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados a los Proyectos: Beach Club, Villas GMP, Villas Mallol, Skyhomes, Seascape, Casa Mar, The Palms, todos desarrollados en el Proyecto residencial en desarrollo denominado Ocean Reef Island Residences.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

Sin fecha de Vencimiento:

Bien Fideicomitido	Valor	Fecha de Vencimiento
Cuentas Fiduciarias	$655,888.56	Sin Fecha de Vencimiento

B. Con Fecha de Vencimiento

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de Ciento Cuatro Millones Seiscientos Mil Dólares (US$104,600,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 11,613 del 23 de junio de 2022 sobre una serie de fincas, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Compañía Insular Americana, S.A.

Valor de Avalúos de los Bienes Inmuebles					
N° FINCA PH	PROPIETARIO	VALOR DE APRECIACIÓN SEGÚN DEMANDA	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Número de Avalúo
30271781	COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.	4,318,020	24 de marzo de 2021	24 de marzo de 2024	MZ-264-21
30271782		3,488,170			
30271793		3,617,320			
30271797		3,799,775			
30271798		3,679,340			
30271819		3,218,880			
30271820		3,709,125			
30271821		4,890,865			
30271822		5,972,715			
30271823		4,484,690			

30425517		1,306,350	07 de marzo de 2023	7 de marzo de 2026	MZ-27-23
30425520		793,150			
30425527		1,175,900			
30425530		722,300			
30425532		2,351,250			
30446629		905,000	24 de marzo de 2022	24 de marzo de 2025	MZ-319-22
30446630		1,515,000			
30446631		565,000			
30446635		562,550			
30446639		562,550			
30446643		562,550			
30383651		1,321,771			
30350208		2,400,000			
30446647		1,040,600			
30446632		795,000			
30446636		675,700			
30446640		687,600			
30446644		675,700			
30446648		1,155,700			
30446633		1,000,850			
30446637		1,019,200			
30446641		1,006,750			
30446645		1,019,150			
30446649		1,659,000			
30446634		1,110,000			
30446638		1,143,850			
30446642		1,142,700			
30446646		1,140,000			
30446650		1,988,200			
	TOTAL	**73,182,270.50**			

- Cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, y Cartas Promesa de Pago, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados a los Proyectos: Beach Club, Villas GMP, Villas Mallol, Skyhomes, Seascape, Casa Mar, The Palms, todos desarrollados en el Proyecto residencial en desarrollo denominado Ocean Reef Island Residences, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de $65,314,443.15.

  Nota: Ver Anexo 1– Detalle de las Cesiones de Cuentas por Cobrar

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta: Significa el valor que resulte de dividir el Valor de Costo entre Deuda Neta, el cual deberá ser en todo momento igual o superior a uno punto setenta y cinco veces (1.75x).

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $90,803,983.00. La Deuda Neta es por la suma de $43,427,509.00. Lo que representa una cobertura de 2.09.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

Diciembre 2022:

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $132,814,663. La Deuda Neta es por la suma de $61,940,811. Lo que representa una cobertura de 2.14.

Marzo 2023:

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $135,674,520. La Deuda Neta es por la suma de $51,653,325. Lo que representa una cobertura de 2.63.

Junio 2023:

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de $128,870,098. La Deuda Neta es por la suma de $44,667,641. Lo que representa una cobertura de 2.89.

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (170,570,331.60) entre el monto en circulación (43,427,509.13) es igual a 3.93

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

Diciembre 2022:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (205,333,845.32) entre el monto en circulación (61,940,811.64) es igual a 3.32

Marzo 2023:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (173,646,582.36) entre el monto en circulación (51,653,325.48) es igual a 3.36

Junio 2023:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (170,502,126.58) entre el monto en circulación (44,667,641.13) es igual a 3.82

B. SITUACIÓN ECONÓMICA

Al cierre del presente informe, el Fideicomiso mantiene las siguientes cuentas pendientes de pagar, dentro del Fideicomiso por obligaciones administrativas Fiduciarias:

Al cierre del presente certificación, el Fideicomiso mantiene las siguientes cuentas pendientes de pagar, dentro del Fideicomiso por obligaciones administrativas Fiduciarias:

1. Factura No. 960 por la suma de $1,070.00, en concepto de confección de estados financieros a diciembre 2022.
2. Factura No. 982 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
3. Factura No. 983 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
4. Factura No. 1003 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
5. Factura No. 1006 por la suma de $1,095.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.

C. SITUACIÓN JURÍDICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso o Fiduciario no ha sido notificado de reclamaciones jurídicas por parte de los Beneficiarios o Terceros contra el Patrimonio Fideicomitido.

D. SITUACIÓN CONTABLE

Adjuntamos para su referencia el Balance del Fideicomiso con la información de su Situación Contable.

PÓLIZA

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:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Seguros Sura	030301061092	B/.31,859,369.00	11/05/2023 al 11/05/2024
Póliza	Acerta Seguros	18-1001048-0	B/.13,277,163.90	14/03/2022 al 14/12/2023
Póliza	Acerta Seguros	18-1001131-0	B/.13,619,681.00	30/08/2022 al 30/12/2024
Póliza	Acerta Seguros	01-1004099-0	B/.2,204,694.99	14/08/2023 al 14/02/2024
Póliza	Acerta Seguros	18-1001237-0	B/.19,207,206.00	01/11/2022 al 01/01/2024
Póliza	Seguros Sura	03030986959	B/.1,035,179.00	28/07/2023 al 28/07/2024

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 24 de noviembre de 2023.

Ismael Bonilla
Analista de Fideicomisos

Lorena Candanedo
Abogada de Legal y Fideicomisos