Informe de los Auditores Independientes

a la Junta Directiva y Accionistas de

Compañía Insular Americana, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31-12-17

16 de febrero de 2018

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de Compañía Insular Americana, S.A.	1-3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Operaciones	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-25

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 2017 y los estados de operaciones, 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 2017, 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 Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

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 todas la empresas relacionadas y por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Responsabilidades 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 las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorreción 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.

Responsabilidades 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.

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.

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.

Mexia

Panamá, República de Panamá.
16 de febrero de 2018

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017

ACTIVOS	**Notas**	**2017**	**2016**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	B/. 1,035,519	B/. 1,575,020
Cuentas por cobrar	6	9,795	-
Anticipos a contratistas	7	13,538	13,699
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	263,331	263,321
Total de activos corrientes		1,322,183	1,852,040
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	9	44,128	219,483
Construcción en proceso	11	142,084,572	125,352,121
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	12	6,502,293	3,450,853
Total de activos no corrientes		148,630,993	129,022,457
Total de activos		B/. 149,953,176	B/. 130,874,497
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	13	B/. 846,079	B/. -
Obligaciones bancarias	14	5,667	126,314
Cuentas por pagar	15	888,004	334,888
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	16	3,066,021	3,717,901
Gastos e impuestos acumulados por pagar	17	23,089	30,006
Total de pasivos corrientes		4,828,860	4,209,109
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	14	69,207,236	78,065,833
Cuentas por pagar	15	14,197,203	14,197,203
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	12	-	2,795,132
Cuentas por pagar subordinada accionistas	18	10,000,000	10,000,000
Depósitos de clientes	19	51,168,879	20,925,566
Total de pasivos no corrientes		144,573,318	125,983,734
Total de pasivos		149,402,178	130,192,843
Contingencia	22		
Patrimonio			
Capital en acciones	20	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		549,498	678,718
Impuesto complementario		(8,500)	(7,064)
Total de patrimonio		550,998	681,654
Total de pasivos y patrimonio		B/. 149,953,176	B/. 130,874,497

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Operaciones
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017

	Notas	2017	2016
Gastos generales y administrativos			
Reparación y mantenimiento		B/. -	B/. (1,134)
Impuestos generales		-	(22,994)
Depreciación y amortización	9	(186,514)	(184,984)
Total de gastos generales y administrativos		(186,514)	(209,112)
Otros ingresos			
Ingresos por intereses		57,294	71,819
Total de otros ingresos		57,294	71,819
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(129,220)	(137,293)
Impuesto sobre la renta	21	-	-
Pérdida neta		B/. (129,220)	B/. (137,293)

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 año que terminó el 31 de diciembre de 2017

	Nota	Capital en acciones	Utilidades acumuladas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	20	B/. 10,000	B/. 816,011	B/. (1,741)	B/. 824,270
Pérdida neta		-	(137,293)	-	(137,293)
Impuesto complementario		-	-	(5,323)	(5,323)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20	10,000	678,718	(7,064)	681,654
Pérdida neta		-	(129,220)	-	(129,220)
Impuesto complementario		-	-	(1,436)	(1,436)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	20	B/. 10,000	B/. 549,498	B/. (8,500)	B/. 550,998

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 2017

	Nota	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (129,220)	B/. (137,293)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de mobiliario y equipo	9	186,514	184,984
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		57,294	47,691
Cuentas por cobrar		(9,795)	11,310
Anticipos a contratistas		161	12,301
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(10)	900
Plusvalía		-	3,854,451
Cuentas por pagar		553,116	2,026,707
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(651,880)	2,304,806
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(6,917)	(161,374)
Depósitos de clientes		30,243,313	14,142,070
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		30,185,282	22,238,862
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisiciones de mobiliario y equipo	9	(11,159)	(32,400)
Construcción en proceso		(16,732,451)	(74,531,264)
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		(16,743,610)	(74,563,664)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario		846,079	(397,633)
Obligaciones bancarias		(8,979,244)	47,882,741
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(3,051,440)	(1,574,622)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(2,795,132)	2,166,649
Impuesto complementario		(1,436)	(5,323)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		(13,981,173)	48,071,812
Disminución en el efectivo		(539,501)	(4,252,990)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,575,020	5,828,010
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		B/. 1,035,519	B/. 1,575,020

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.

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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 16 de febrero de 2018.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2017, fueron 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 2017, fueron preparados sobre la base de costos históricos. 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.

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

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad (continuación)

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2017, 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:

- La vida útil del mobiliario y equipo

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 operaciones.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2016, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2017.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente 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) Cuentas por cobrar

Las 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.

(c) Anticipos 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.

(d) Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, 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.

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

(d) Mobiliario y equipo, neto (continuación)

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

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
Equipo	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 operaciones.

(e) Plusvalía

Al momento de una adquisición, la plusvalía es calculada como el exceso del costo de adquisición sobre el valor aproximado de los activos netos identificados. La plusvalía no se amortiza. En su lugar, se revisa anualmente para determinar si existen indicaciones de deterioro de su valor en libros. Si tales indicaciones existen, la diferencia entre el valor en libros de la plusvalía y el monto recuperable se reconoce contra los resultados del período. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiese. La ganancia o pérdida en la disposición de una entidad incluye el valor en libros de la plusvalía de la entidad vendida. La plusvalía es asignada a las unidades generadoras de efectivo para propósitos de la evaluación del deterioro.

(f) 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 haya terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(g) 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.

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

(h) Sobregiros y obligaciones bancarias

Todos los sobregiros y préstamos 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) Depósitos de clientes

Los depósitos 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.

(l) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos.

Los siguientes criterios específicos son cumplidos antes de reconocer los ingresos:

Los ingresos por venta de lotes son reconocidos cuando:

- Los lotes que están en proceso de escrituración están amparados con sus respectivos contratos de Promesa de Compra venta y sustentado su cobro con Cartas Promesas de Pago Irrevocable.
- Los lotes 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 de 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 esté en duda.

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

(m) Reconocimiento de costos

El costo de venta es reconocido en el estado de operaciones utilizando el método devengado.

(n) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de operaciones, 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.

(o) 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.

(p) 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.

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.

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

(q) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 9 Instrumentos financieros, esta versión final de julio de 2014 reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas, completando de esta forma el proceso de reemplazo de la NIC 39. La vigencia de esta norma es para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes, establece un marco integral para determinar cuando el ingreso debe ser reconocido. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien después del 1 de enero de 2017. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos. Esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

(5) Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalente de efectivo está constituido de la siguiente manera:

	2017	2016
Efectivo:		
Caja	B/. 11,000	B/. 11,000
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	-	33,544
Banco General, S.A.	16,148	15,175
Banistmo, S.A.	10,435	9,182
Capital Bank, Inc.	15,675	3,616
Subtotal	42,258	61,517
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	982,261	2,503
Plazos fijos:		
Banistmo, S.A.	-	1,500,000
Subtotal	-	1,500,000
Total	B/. 1,035,519	B/. 1,575,020

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa mantenía depósitos a plazo fijo en Banistmo, S.A., por B/.1,500,000 con vencimiento el 27 de enero de 2017, a una tasa de interés del 1.50%.

(6) Cuentas por cobrar

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

	2017	2016
Capital Leasing & Financial Solutions	B/. 9,795	B/. -
Total	B/. 9,795	B/. -

(7) Anticipos a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas de anticipos a contratistas se detallan a continuación:

	2017	2016
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	B/. 13,538	B/. -
Mónica Arias	-	12,000
Inversiones 3H, S.A.	-	1,699
Total	B/. 13,538	B/. 13,699

(8) Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

	2017	2016
Impuesto sobre la renta estimado	B/. 262,730	B/. 262,730
Otros gastos	601	591
Total	B/. 263,331	B/. 263,321

(9) Mobiliario y equipo, neto

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

	Mobiliario y enseres	Equipos	Total
Costo			
Al 1 de enero de 2016	B/. 45,390	B/. 629,075	B/. 674,465
Adquisiciones	5,500	26,900	32,400
Al 31 de diciembre de 2016	50,890	655,975	706,865
Adquisiciones	561	10,598	11,159
Al 31 de diciembre de 2017	51,451	666,573	718,024
Depreciación y amortización acumulada			
Al 1 de enero de 2016	B/. (24,388)	B/. (278,010)	B/. (302,398)
Depreciación y amortización	(10,272)	(174,712)	(184,984)
Al 31 de diciembre de 2016	(34,660)	(452,722)	(487,382)
Depreciación y amortización	(8,142)	(178,372)	(186,514)
Al 31 de diciembre de 2017	(42,802)	(631,094)	(673,896)
Valor razonable:			
Al 31 de diciembre de 2017	B/. 8,649	B/. 35,479	B/. 44,128
Al 31 de diciembre de 2016	B/. 16,230	B/. 203,253	B/. 219,483

(10) Plusvalía

La plusvalía representa el exceso del costo de adquisición de los activos netos identificables en la fusión por absorción de Ocean Reef Islands, Inc., y Compañía Insular Americana, S.A., celebrada el 19 de diciembre de 2013, mediante Escritura Pública No.18351.

	2017	2016
Saldo al inicio del año	B/. -	B/. 3,854,451
Traspaso a construcciones en proceso	-	(3,854,441)
Saldo al final del año	B/. -	B/. -

(11) Construcción en proceso

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

	2017			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Relleno de isla	B/. 59,705,205	B/. 3,056,056	B/. -	B/. 62,761,261
Producción de roca	20,951,403	1,497,289	-	22,448,692
Costos administrativos	33,321,611	9,710,724	-	43,032,335
Puente de conexión	7,280,290	8,012	-	7,288,302
Edificio de estacionamiento	3,139,695	-	-	3,139,695
Marina	-	880,502	-	880,502
Impuesto de ganacia de capital	548,247	-	(548,247)	-
Amenidades	272,481	262,579	-	535,060
Infraestructura civil y eléctrica	110,814	1,865,536	-	1,976,350
Paisajismo	22,375	-	-	22,375
Total	B/. 125,352,121	B/. 17,280,698	B/. (548,247)	B/. 142,084,572

	2016			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Relleno de isla	B/. 9,651,670	B/. 50,053,535	B/. -	B/. 59,705,205
Producción de roca	12,702,635	8,248,768	-	20,951,403
Costos administrativos	20,111,422	13,210,189	-	33,321,611
Puente de conexión	4,436,325	2,843,965	-	7,280,290
Edificio de estacionamiento	3,139,695	-	-	3,139,695
Impuesto de ganacia de capital	548,247	-	-	548,247
Amenidades	129,915	142,566	-	272,481
Infraestructura civil y eléctrica	78,573	32,241	-	110,814
Paisajismo	22,375	-	-	22,375
Total	B/. 50,820,857	B/. 74,531,264	B/. -	B/. 125,352,121

(12) Saldos entre partes relacionadas

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

	2017	2016
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Residences, Inc.	B/. 2,814,198	B/. -
Ocean Reef Marina, Inc.	2,349,458	2,672,562
Ocean Reef Residences 2, Inc.	578,898	98,899
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	296,784	296,784
Logística y Servicios Marítimos	204,167	204,067
Corporación Los Pueblos, S.A.	129,365	-
Ocean Reef Convenience Store, S.A.	95,352	87,137
Francisco Alemán	20,836	20,836
AV1, Corp.	13,235	13,235
RE Investment Corp.	-	44,028
Amco Construction Systems, Inc.	-	13,305
Total	B/. 6,502,293	B/. 3,450,853
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Ocean Reef Residences, Inc.	B/. -	B/. 2,315,000
Corporación Los Pueblos, S.A.	-	480,020
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	-	112
Total	B/. -	B/. 2,795,132

Las cuentas por cobrar y pagar entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses.

(13) Sobregiro bancario

Al 31 de diciembre, el sobregiro bancario se detalla a continuación:

	2017	2016
Prival Bank, S.A.	B/. 846,079	B/. -

El sobregiro bancario con Prival Bank, S.A. representa un sobregiro ocasional en libros.

(14) Obligaciones bancarias

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

	2017	2016
Prival Bank, S.A.		
Préstamo Sindicado por la suma de B/.80,000,000 para el desarrollo de Isla La Pinta, segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island, estructurado de la siguiente manera: Prival Bank, S.A. (Agente Estructurador) B/.30,000,000 Facilidad 1., Prival Bank, S.A. B/.25,000,000 Facilidad 2., Prival Bank, S.A., Capital Bank, Inc., Global Bank, Corp., Mutibank, Inc. B/.25,000,000 Facilidad 3., Intereses trimestrales por trimestre vencido a una tasa del 7% anual, se pagará el Saldo Insoluto más los intereses más FECI en octubre 2019, mediante pagos recurrentes a capital a medida que se vayan ejecutando las ventas de los Lotes y cobrando el sesenta por ciento (60%) pendiente del importe y el saldo final al vencimiento antes descrito; Fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A.	B/.69,207,236	B/.78,000,000
Capital Leasing & Financial Solutions, S.A.		
Arrendamiento financiero de una máquina cribadora, marca Powerscreen, modelo Warrior, con una letra mensual de B/.5,944, duración del contrato de 36 meses y una tasa de interés de 7% anual sobre saldos deudores.	-	63,151
Arrendamiento financiero de una máquina cribadora, marca Powerscreen, modelo Chieftain, con una letra mensual de B/.4,654, duración del contrato de 48 meses y una tasa de interés de 7.5% anual sobre saldos deudores.	-	115,308
Arrendamiento financiero de un Pick Up, marca Toyota, modelo Hilux, con una letra mensual de B/.727, duración del contrato de 36 meses y una tasa de interés de 7% anual sobre saldos deudores.	5,667	13,688
Total	69,212,903	78,192,147
Porción corriente	(5,667)	(126,314)
Porción no corriente	B/.69,207,236	B/. 78,065,833

(15) Cuentas por pagar

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

	2017	2016
Pimkie Management LTD. (Isla No.1)	B/. 9,428,715	B/. 8,480,202
Primary Financial Group LTD. (Isla No.1)	4,768,488	1,947,901
Cuentas por pagar comerciales	888,004	334,888
Pimkie Management LTD. (Isla No.2)	-	2,820,588
Primary Financial Group LTD. (Isla No.2)	-	948,512
Total	15,085,207	14,532,091
Porción corriente	(888,004)	(334,888)
Porción no corriente	B/. 14,197,203	B/. 14,197,203

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

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).

(15) Cuentas por pagar (Continuación)

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 consto 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).

(16) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

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

	2017	2016
Boskalis Panamá, S.A.	B/. 2,800,758	B/. 3,101,494
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	131,216	-
Ingeniería Hos, S.A.	87,932	-
Ingeniería y Desarrollos Eléctricos, S.A.	40,940	-
S&G Contractors, Inc.	4,895	-
Miguel Betegon	150	150
Instalaciones y Remodelaciones Vigil, S.A.	130	130
Constructora MECO, S.A.	-	616,127
Total	B/. 3,066,021	B/. 3,717,901

(17) Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	2017	2016
Reservas laborales	B/. 21,051	B/. 26,360
Seguro social por pagar	2,038	3,646
Total	B/. 23,089	B/. 30,006

(18) Cuentas por pagar subordinada accionistas

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

	2017	2016
Accionistas	B/. 10,000,000	B/. 10,000,000

El 12 de enero de 2011, La Empresa celebró un acuerdo de subordinación con los Accionistas Acreedores., (los Accionistas) titulares de la totalidad de acciones emitidas y en circulación, hasta la suma de diez millones de dólares (B/.10,000,000). La Cláusula Segunda del acuerdo establece en que cualquier suma que reciba cualquiera de los Accionistas de parte de la Empresa o de un tercero, destinadas a ser aplicadas al crédito que representa la suma subordinada, se entenderá, sin embargo recibida a favor y en beneficio de los Acreedores, pero hasta por una suma equivalente al saldo a esa fecha de los créditos de los acreedores dimanantes de los contratos de crédito. En consecuencia, las sumas así recibidas deberán ser entregadas de inmediato por aquel de los accionistas de que se trate, a los acreedores a prorrata de sus respectivas acreencias bajo los contratos de crédito.

(19) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos de clientes por (2017: B/.51,168,879 y 2016: B/.20,925,566) corresponden a cobros por adelantado producto de las ventas de los proyectos en construcción que serán rebajados cuando se haga la entrega de los mismos.

(20) 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 capital
Acciones comunes	10,000	-	B/.1.00	B/. 10,000

(21) 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 2017.

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

(21) Impuesto sobre la renta (Continuación)

Basados en la excerta legal transcrita la Empresa calificó para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método tradicional.

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:

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.

A continuación se presenta conciliación del impuesto sobre la renta calculado aplicando la tasa correspondiente a la utilidad, según el estado de operaciones, con el impuesto mostrado en dicho estado:

	2017	2016
Pérdida financiera	B/. (129,220)	B/. (137,293)
Más: Gastos exentos y no deducibles	-	209,112
Menos: Ingresos Exentos y no gravables	(57,294)	(71,819)
Subtotal	-	-
Renta neta gravable	-	-
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	B/. -

La Empresa se encuentra en etapa de construcción de locales nuevos, los cuales en base a la Ley 28 de mayo de 2012, deberán cancelar el impuesto en base al valor de la enajenación o del valor catastral cualquiera que sea mayor. Si las unidades vencidas en un año superan las diez unidades se considera giro ordinario, aplicando las tarifas progresivas del impuesto sobre la renta.

Mediante la ley 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 nuevo.

A continuación se detallan las siguientes tasas que aplica 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%

(22) Contingencia

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 7 de marzo de 2018, expresan lo siguiente: no mantienen en trámite, ningún proceso judicial, ni a favor, ni en contra de la Empresa Compañía Insular, S.A

(23) 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 los riesgos de crédito y riesgo operacional 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. El sistema envía una alarma al momento de facturar si el cliente está en mora de acuerdo al vencimiento de las facturas.

(b) 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.

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.