COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T) TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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. 302-19 del 09 de AGOSTO de 2019

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; jdroux@glp.com.pa

aaleman@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)	31-dic-19	31-dic-18
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	7,993,479	1,023,180
Fondos en Fideicomiso	2,766,738	2,754,006
Cuentas por Cobrar	293,307	343,962
Inventario de Viviendas	7,439,421	13,486,554
Inventario de lotes de terreno para la venta	138,222,845	160,265,574
Otros Activos	951,268	1,199,486
	157,667,058	179,072,762
Pasivos corrientes		- 10 A -
Sobregiro Bancario	0	17,455
Obligaciones Bancarias	5,156,033	45,805,483
Cuentas por Pagar	2,858,826	6,461,667
Otros Gastos por pagar	60,872	114,767
	8,075,731	52,399,372
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	19.52	3.42

La compañía refleja una liquidez mayor a 2018 propducto de una clasificacion de las obligaciones bancarias de corrientes a no corrientes, tomando en consideración las condiciones de financiamiento aprobadas

Los inventarios reflejan una disminución producto de la ejecución de venta de propiedades del periodo

El efectivo dispnible al cierre de 2019, se ve benefiado por la aprobación y desembolso de US\$11M de la serie C de la emisión de bonos de la empresa

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-19	31-dic-18
	No auditados	Auditados
Pasivos	192,199,083	173,418,258
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-6,823,230	-2,495,151
Superávit por revaluación de lotes de terreno	93,292,340	102,900,223
Impuesto Complementario	-96,160	-92,328
Total del Recurso de Capital	86,382,950	100,322,744

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

Al cierre de diiembre de 2019,la razon de endeudamiento se mantiene en razonablemente en linea comparado con el cierre de 2018

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-19	31-dic-18
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Ventas de viviendas	1,100,000	22,241,609
Ventas de lotes de terreno	60,000	12,734,191
Otros Ingresos	68,419	779,563
	1,228,419	35,755,363
Gastos	0.400 - 50.400400	0.00 West 100 01 01 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10
Gastos Generales y administrativos	4,347,526	38,793,363
Gastos Financieros	6,739,440	155,510
	11,086,966	38,948,873
Utilidad neta antes de impuestos Impuesto Sobre la Renta	-9,858,548	-3,193,510
(Pérdida) Ganancia neta	-9,858,548	-3,193,510

Al 31 de diciembre de 2019 se incrementa la perdida de la empresa debido a la regularizacion de los costos en proceso, adicional que al cierre de diciembre, la actividad de la empresa esta concentrada en el desarrollo de las unidades inmobiliarias (PH) que actualmente se edifican sobre los lotes servidos que conforman el inventario de terreno.

Se realiza una reclasificacion de los intereses correspondientes a los financiamientos para el desarrollo de la Isla No.2, los cuales se estaban acumulando en Costos en Proceso, cuando los mismos no son relacionados al desarrollo de las unidades inmobiliarias.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo el mismo sistema, extendiéndole facilidades financieras a Empresas Relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el emisor actúa como acreedor de ser conveniente, el emisor podrá llevar a futuro otras emisiones de valores con el mismo fin.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que Reporta dic-19	Trimestre que Reporta sep-19
Ventas o Ingresos Totales	1,228,419	1,055,189
Margen Operativo	-800.68%	-11.57%
Gastos Generales y Administrativos	11,064,102	1,177,238
Utilidad o Pérdida Neta	(9,835,684)	(122,049)
Acciones Emitidas y en Circulación	18000	18000
Utilidad o Pérdida por Acción	(546)	(7)
Depreciación y Amortización	22864	24103
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	N/A	N/A
Balance General	Trimestre que Reporta dic-19	Trimestre que Reporta sep-19
Activo Circulante	457.007.050	454 700 045
Activo Circulante Activos Totales	157,667,058	151,762,915
Pasivo Circulante	278,582,033 8,075,731	265,714,133
Deuda a Largo Plazo	192,199,083	6,484,902 166,056,681
Acciones Preferidas	192,199,003	100,000,001
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(6,823,230)	(33,632)
Superavit por revaluacion de Terreno	93,292,340	93,292,340
Impuesto Complementario	(96,160)	(96,160)
Total Patrimonio	86,382,950	93,172,549
Razones Financieras:		
Dividendo / Acción	0.00	0.00
Deuda Total / Patrimonio	2	2
Capital de Trabajo	149,591,327	145,278,013
Razón Corriente	19.52	23.40
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(1.46)	(0.08)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2019 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario PRIVAL TRUST, S.A. al 31 Diciembre de 2019 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 1 marzo de 2020.

Sr. Alejandro Alemán Miranda

Presidente y Representante Legal

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros 31 de diciembre de 2019

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

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

	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	5-29

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2019

ACTIVOS	Notas		2019		2018
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	B/.	7,993,479	B/.	1,023,180
Fondo de fideicomiso	7, 9		2,766,738		2,754,006
Cuentas por cobrar	8		293,307		343,962
Inventario de viviendas	9		7,439,421		13,486,554
Inventario de lotes de terreno para la venta	10, 6, 25		138,222,845		160,265,574
Anticipo a contratistas	11		61,565		4,042
Gastos e impuestos pagados por anticipado	12		889,703		1,195,444
Total de activos corrientes			157,667,058	77	179,072,762
Activos no corrientes					
Propiedades de inversión, neta	13		2,583,847		2,648,464
Mobiliario y equipos, neto	14		24,165		51,330
Construcción en proceso	15, 29		28,431,068		5,951,907
Inventario de lotes de terreno para proyectos	10, 6, 25		75,563,586		75,623,586
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	16, 19		13,304,270		9,205,893
Otras cuentas por cobrar	7		1,008,039		1,187,060
Total de activos no corrientes	•		120,914,975		94,668,240
Total de activos		B/.	278,582,033	B/.	273,741,002
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Sobregiro bancario	17	B/.	-	B/.	17,455
Obligaciones bancarias	18	-,.	5,156,033	-/.	45,805,483
Cuentas por pagar	19		669,138		3,813,916
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	20		2,189,688		2,647,751
Gastos e impuestos acumulados por pagar	21, 29		40,489		44,385
Ingresos diferidos	29		20,383		70,382
Total de pasivos corrientes	25		8,075,731		52,399,372
Pasivos no corrientes					
Bonos por pagar	28		80,724,000		-
Obligaciones bancarias	18		11,085,781		29,237,170
Cuentas por pagar	19		13,986,310		14,134,060
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	16, 19		1,043,506		6,075,706
Cuentas por pagar accionistas	22, 19		10,000,000		10,000,000
Depósitos por abonos de clientes	23, 29		67,254,472		61,487,330
Depósitos recibidos en garantía	100 to 201 € 100 to 2000		22,462		72,462
Prima de antigüedad e indemnización	29		6,822		12,158
Total de pasivos no corrientes			184,123,352		121,018,886
Total de pasivos			192,199,083		173,418,258
Patrimonio					
Capital en acciones	22, 7		10,000		10,000
Déficit acumulado) utilidades acumuladas	29		(6,823,230)		(2,495,151)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	26		93,292,340		102,900,223
impuesto complementario			(96,160)		(92,328)
Total de patrimonio			86,382,950		100,322,744
Fotal de pasivos y patrimonio			278,582,033		273,741,002

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

			TRIMESTRE			ACUMULADO			
	Notas		2019		2018		2019		2018
Ingresos									
Ventas de viviendas		B/.	1,100,000	B/.	22,241,609	B/.	3,325,000	B/.	22,241,609
Ventas de lotes de terreno		-/-	60,000	-/.	12,734,191	υ,.	19,461,408	ы.	12,734,191
Ventas totales			1,160,000		34,975,800	=	22,786,408		34,975,800
Costos									
Costos de viviendas			(3,944,086)		(21,723,140)		(6,346,036)		(21,723,140)
Costos de lotes de terreno			(61,200)		(15,323,881)		(12,884,075)		(15,323,881)
Otros costos			(,,		(296,924)		(12/00//0/5/		(296,924)
Costos totales			(4,005,286)		(37,343,945)		(19,230,111)		(37,343,945)
Pérdida bruta en ventas			(2,845,286)		(2,368,145)		3,556,297		(2,368,145)
Gastos generales y administrativos									
Salarios y otras remuneraciones		D/	(CE CO+)	0/		D/	(240, 450)	n./	
Honorarios Profesionales		B/.	(65,681) (750)	ь/.	-	B/.	(210,450)	В/.	•
Reparación y mantenimiento			(67,175)		(299,557)		(14,609)		(200 553)
Impuestos generales			(77,816)		(10,329)		(834,188) (81,224)		(299,557)
Depreciación de propiedades de inversión	13		(18,818)		(54,263)		(75,129)		(10,329)
Depreciación y amortización	14		(4,046)		(44,400)		(32,532)		(54,263) (44,400)
Combustibles y lubricantes			(1,010)		(11,100)		(8,246)		(44,400)
Otros gastos de operación			(11,079)		2		(133,563)		
Total de gastos generales y administrativos			(245,365)	_	(408,549)	=	(1,389,941)		(408,549)
Pérdida en operaciones			(3,090,651)		(2,776,694)		2,166,356		(2,776,694)
Otros ingresos (gastos)									
Ingresos por intereses			7,129		1,963		12,621		4 700
Otros ingresos			61,289		777,601		384,884		4,708 888,723
Gastos financieros			(6,739,440)		(155,510)		(6,739,440)		(155,510)
Total de otros ingresos			(6,671,021)		624,053		(6,341,935)		737,921
Pérdida antes del impuesto sobre la renta			(9,761,673)		(2,152,641)		(4,175,579)		(2,038,773)
			(5), 62(6, 5)		(2)102/011/		(1,175,575)		(2,030,773)
Impuesto sobre la renta neta gravable	26				(31,145)		_		(31,145)
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	26	_	(96,875)	_	(1,009,724)	V	(152,500)		(1,009,724)
Pérdida neta		<u>B/.</u>	(9,858,548)	<u>B/.</u>	(3,193,510)	<u>B/.</u>	(4,328,079)	B/.	(3,079,642)
Otros resultados integrales									
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:									
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25	B/.	102,900,223	B/.	114,762,432	B/.	102,900,223	B/.	114,762,432
Disminución del superávit de revaluación por venta de lotes de terreno	25	_	(9,607,883)		(11,862,209)	_	(9,607,883)	_	(11,862,209)
Total de otras resultados integrales			93,292,340	_	102,900,223	_	93,292,340		102,900,223
Total de utilidades (pérdidas) integrales		<u>B/.</u>	83,433,792	<u>B/.</u>	99,706,713	<u>B/.</u>	88,964,261	<u>B/.</u>	99,820,581

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

Saldo al 1 de enero de 2017	Notas 24	Capi acci B/.	Capital en acciones 10,000 B/.	acı B/.	Déficit re acumulado re 542,046 B/.	Superávit por revaluación de lotes B/.	Impuesto complementario B/. (8,500)	sto ntario (8,500) B/.	Total 543,546
Perdida neta Superávit por revaluación de lotes Impuesto complementario Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión					(3,079,642)	102,900,223	(60,632) -	62 -	(3,079,642) 102,900,223 (60,632) 42,445
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión	28						(23,196)	 	(23,196)
Saldo al 31 de diciembre de 2018 Pérdida neta Superávit por revaluación de lotes Impuesto complementario	24, 28		10,000		(2,495,151)	102,900,223	(92,328) - - (3,832)	6 · · 2	100,322,744 (4,328,079) (9,607,883) (3,832)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión			'			1 1		- 1	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	24	В/.	10,000	В/.	(6,823,230)	B/. (6,823,230) B/. 93,292,340	B/. (96,16	9 8/-	(96,160) B/. 86,382,950

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

Estado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

Photos do efectivo de los estado dos do como 1/1	Notas		2019		2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación Pérdida neta			(4 220 270)		(0.000.440)
Ajustes por:		B/.	(4,328,079)	В/.	(3,079,642)
Depreciación de propiedades de inversión	13		75,129		54,263
Depreciación y amortización de mobiliario y equipos	14		32,532		44,400
Ganancia en venta de activo fijo			52,552		(85,000)
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el				-	(55/555)
capital de trabajo			(4,220,418)		(3,065,979)
Fondo de fideicomiso			(12,732)		(2,754,006)
Cuentas por cobrar			50,655		(334,167)
Inventario de viviendas			6,047,133		(13,486,554)
Inventario de lotes de terreno para la venta			22,042,729		(90,336,294)
Anticipo a contratistas			(57,523)		9,496
Gastos e impuestos pagados por anticipado			305,741		(932,113)
Otras cuentas por cobrar			179,021		(1,187,060)
Cuentas por pagar			(3,292,528)		2,862,769
Cuentas por pagar retenciones a contratistas			(458,064)		(418,270)
Gastos e impuestos acumulados por pagar			(3,896)		26,159
Igresos diferidos			(49,999)		(52,332)
Depósitos por abonos de clientes			5,767,142		10,382,815
Depósitos recibidos en garantía			(50,000)		72,462
Prima de antigüedad e indemnización			(5,336)	_	7,295
Flujos de efectivo (usados en) provistos por					
las actividades de operación			26,241,926	_	(99,205,779)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión					
Propiedades de inversión	13		(10,512)		(833,991)
Efectos de fusión en propiedades de inversión			-		(1,868,736)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	14		(5,367)		(2,401)
Efectos de fusión en el mobiliario y equipos			-		(51,172)
Reclasificaciones en mobiliario y equipos	14				1,971
Venta de activo fijo			2		85,000
Construcción en proceso			(22,479,161)		136,125,213
Inventario de lotes de terreno para proyectos			60,000	-	(42,652,643)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión			(22,435,040)		00 903 741
enteration of products to their enteration because we as the			(22,433,040)		90,803,241
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			00 724 000		
Bonos por pagar Sobregiro bancario			80,724,000		(020 524)
Obligaciones bancarias			(17,455) (58,800,839)		(828,624)
Arrendamiento financiero			-		5,835,417 (5,667)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas			(4,098,377)		(2,645,250)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas			(5,032,200)		6,075,706
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas			.=		42,445
Impuesto complementario			(3,832)		(83,828)
Superávit por revaluación de lotes			(9,607,883)		-
Flujos de efectivo provistos por (usados en)					
las actividades de financiamiento			3,163,414		8,390,199
Disminución en el efectivo			6,970,299		(12,339)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			1,023,180		1,035,519
			-//	_	2/000/025

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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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 N°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 2019, 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 2019, 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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 2019, 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 de las propiedades de inversión.
- La vida útil del mobiliario y equipos.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el período terminado el 30 de septiembre de 2019, 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 2018, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2019.

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

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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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) 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

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.

Cuentas por cobrar comerciales, neta

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.

(d) Inventario de viviendas e inventario de lotes de terreno

El inventario de vivienda y lotes de terreno, están valuados al costo de adquisición 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) 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

Resumen de las principales políticas de contabilidad

(f) Propiedades de inversión, neta

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

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

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

Vida útil estimada

Local

30 años

(g) Mobiliario y equipos, 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.

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 Mobiliario y enseres

5 años

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.

(h)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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(h) Construcción en proceso (continuación)

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.

(i) 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.

(j) Sobregiros y 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.

(k) Arrendamientos Financieros

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo. La Empresa evalúa si el cumplimiento del acuerdo

depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

(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.

(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) Depósitos por abonos de clientes

Los depósitos por abonos 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(o) 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.

(p) 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 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.
- 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.

(q) Reconocimiento De Los Ingresos De Contratos Reconocimiento (Aplicación Niif15)

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

- a) Hayan sido aprobado por las partes.
- Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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.

(p) Reconocimiento de costos

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

(q) 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.

(r) 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.

(s) 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2	<u> 2019</u>	2018
<u>Efectivo</u> : Caja	В/.	20,000	B/. 49,500
Bancos: Cuentas corrientes:			
Prival Bank, S.A.	2,	,496,399	637,071
Global Bank Corporation		67,540	58,513
Banistmo, S.A.		17,317	36,457
Banco General, S.A.		100 F 120 V 120 V 120 V 120 V 120 V	16,009
Capital Bank, Inc.	1000	128,050	15,393
Subtotal	2,	,729,306	<u>763,443</u>
Cuenta de ahorro:			
Prival Bank, S.A.		264,173	210,237
Total,	B/. 2	<u>,993,479</u> B	<u>/. 1,023,180</u>

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(6) Plazo Fijo

Al 31 de diciembre, la empresa cuenta con dos plazos fijos con Capital Bank con tasas de intereses del 2.25% y 2% con fecha de vencimiento 9/3/2020 y 8/2/2020.

		2019	2018
Plazo Fijo - 01401099661 (90 días, tasa de 2.25%) Plazo Fijo - 01401099678 (60 días, tasa de 2. %)	В/.	3,000,000 2,000,000	
Total,	B/.	5,000,000	

(7) Fondo de fideicomiso

Al 31 de diciembre, el fondo de fideicomiso se presenta a continuación:

		2019	2018
Prival Trust, S.A. (Cía) Prival Trust, S.A. (Orr2) Prival Trust, S.A. (110000007463) Prival Trust, S.A. (110000007455) Prival Trust, S.A. (110101258009)	В/.	9,350 1,000 2,753,388 2,000 1,000	B/.2,753,006 1,000
Total,	B/.	2,766,738	B/.2,754,006

(a) Al 31 de diciembre de 2019 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. Ver nota 9.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(8) Cuentas por cobrar

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

		2019	2018
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a)	В/.	1,008,039	1,187,060
De Soto Interiores, Inc.		163,412	205,229
Kingspear Development		129,895	129,895
Alberto Douer			7,968
Samuel Azout			871
Total	_	1,301,346	1,531,023
Porción corriente	-	293,307	343,963
Porción no corriente	в/	1,008,039	1,187,060

(a) La cuenta por cobrar 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.

(9) Inventario de viviendas

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

	2019	<u>2018</u>
P.H. GA-6971 P.H. GA-65 P.H. WF-2122	B/. 3,644,452 B/ 3,794,969	. 6,665,063 3,794,969 3,026,522
Total	<u>B/. 7,439,421</u> <u>B/</u>	. 13,486,554

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(10) Inventario de lotes de terreno

Al 31 de diciembre, el inventario de lotes de terreno se	e detalla a continuación: 2019	2018
Saldo de lotes al inicio del año B/. Aumento en el año Incremento por revaluación	235,889,160 B/.	148,252,818 114,762,432
Subtotal	235,889,160	263,015,250
Costo de lotes vendidos Costo de revalúo de lotes vendidos Subtotal	- 12,494,847 - 9,607,882 - 22,102,729	- 15,323,881 - 11,862,209 - 27,186,090
Saldo de lotes al final del año	213,786,431	235,829,160
Más: terreno de estacionamientos		60,000
Total, de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	213,786,431	235,889,160
Inventario de lotes de terreno para la venta	138,222,845	160,265,574
Total, de lotes de terreno para proyectos	75,563,586B/.	75,623,586

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo $N^{\circ}PJTE66,656/2,018$ de 17 de febrero de 2018, efectuado por Panamericana de Avalúos, S.A. Ver nota 6.

(11) Anticipo a contratistas

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

	<u>2019</u>	2018
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	4,042	4,042
Quartzforms SPA	26,148	7-,-
Falcon Rails Corp	31,375	
Total, de anticipo	B/. 61,565 B/.	4,042

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(12) Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

		<u>2019</u>	2	2018
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital Impuesto de transferencia de bien inmueble Impuesto sobre la renta estimado Tarifa de registro de programa ante la Superintendencia	B/	396,727 256,839 231,585	В/.	625,718 307,718 231,585 28,000
De mercados de Valores. Vacaciones pagadas por adelantado				1,829
ITBMS a favor		3,615		
Otros impuestos				112
Otros gastos	-	937	_	489
Total,	B/.	889,703	B/.1	,195,444

(13) Propiedades de inversión, neta

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año Aumento por efectos de fusión Adiciones	B/. 2,750,400	1,916,409
Costo al final del año	10,512 2,760,912	833,991 2,750,400
Depreciación acumulada al inicio del año Aumento por efectos de fusión	(101,936)	(47,673)
Depreciación del período Depreciación acumulada al final del año	<u>(75,129)</u> <u>(177,065)</u>	(54,263) (101,936)
Propiedades de inversión, neta	B/. 2,583,847	B/. 2,648,464

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(14) Mobiliario y equipos, neto

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

	equ	oiliario, seres y lipos de ficina	equ	oiliario y uipos de casas uiladas		quinaria y equipo		quipo dante	3.5	Otros quipos		Total
Costo												
Al 1 de enero de 2018	B/.	56,185			B/.	581,087	B/.	43,819	B/.	36,933	B/.	718,024
Aumento por efectos de fusión	B/.	63,026	B/.	72,479					B/.	1,899	B/.	137,404
Adquisiciones		2,401		-				-		-		2,401
Disminuciones		-	1			(172,500)				:	-	(172,500)
Al 31 de diciembre de 2018		121,612		72,479		408,587		43,819		38,832		685,329
Adquisiciones	_	3,814	_						,	3,555	_	7,369
Al 31 de diciembre de 2019		125,426	_	72,479		408,587	_	43,819		42,387	_	692,698
Depreciación y amortización acumulada												
Al 1 de enero de 2018 Aumento por efectos de fusión		(47,536) (60,848)		(24,165)		(557,534)		(33,157)		(35,669) (1,219)		(673,896) (86,232)
Depreciación y amortización		(5,473)		(24,168)		(8,964)		(5,514)		(281)		(44,400)
Disminuciones						172,500						172,500
Reclasificaciones	_	(1,335)	-		_		·		-	(636)	_	(1,971)
Al 31 de diciembre de 2018	((115,192)		(48,333)		(393,998)		(38,671)		(37,805)		(633,999)
Depreciación y amortización		(570)		(22,136)		(3,991)		(3,264)		(4,573)		(34,534)
Al 31 de diciembre de 2019		(115,762)	_	(70,469)	_	(397,989)	_	(41,935)		(42,378)	_	(668,533)
Valor razonable:												
Al 31 de Diciembre de 2019	В/.	9,664	B/.	2,010	B/.	10,598	B/.	1,884	B/.	9	B/.	24,165
Al 31 de diciembre de 2018	B/.	6,420	B/.	24,146	B/.	14,589	B/.	5,148	B/.	1,027	<u>B/.</u>	51,330

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(15) Construcción en proceso

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

	Saldo al inicio del afio	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en p	roceso - Isla Nº2	(La Pinta)				
Costos administrativos	B/. 3,642,684	B/	B/. 9,577,114		B/	B/. 13,219,798
Costos administrativos transferio	dos		7/2			120
Acabados	324,856		2,760,354			3,085,210
Obra gris - GVA - lote 6	1,001,337	-	1,294,229			2,295,566
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	252,540	-	1,280,573			1,533,113
Obra gris -GVA- Mallol - lote 8			812,778			812,778
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	440,331		1,444,106		•	1,884,437
Obra gris - GVA - lote 5			1,002,417			1,002,417
Obra gris - Beach Club			991,420			991,420
Obra gris - WF-21			1,813,671			1,813,671 1,208,339
Obra gris - Villas 56-57	290,159		1,208,339			290,159
Apartamento modelo	290,139		111,705		2750	111,705
Produccion de roca Puente de conexión 2			135,000			135,000
	10,000		46,457			46,457
Amenidades Subtotal	5,951,907		22,478,161			28,430,068
Total	B/. 5,951,907	В/	B/. 22,478,161	В/	В/	B/. 28,430,068
				2018		
,	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 p	roceso - Isla Nº2	(La Pinta)				
Costos administrativos	B/	B/. 1,436,089	B/. 2,217,527	B/. (10,932)	B/	B/. 3,642,684
Costos administrativos	100	- W - D - D				
transferidos	43,024,883		12,501,588	(1,434,951)	(54,091,520)	-
Acabados	-	62,943	261,913		-	324,856
Obra gris - GVA - lote 6	-	-	1,001,337	-		1,001,337
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	•	-	252,540		-	252,540
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40		427.070	440,331	1.50	-	440,331
Apartamento modelo	62 761 261	127,979	162,180	(1 375 000)	(61,486,261)	290,159
Relieno de isla	62,761,261		321,934	(1,275,000) (109,703)	(22,660,923)	
Producción de roca Puente de conexión	22,448,692 7,288,302	- 2	321,934	(199,306)	(7,088,996)	_
Edificio de estacionamiento	3,139,695	-		(3,139,695)	(7,000,550)	
Marina	880,502			(849,362)	(31,140)	
Amenidades	535,060	-	279,639	131,347	(946,046)	(* 0
Infraestructura civil y eléctrica	1,976,350	-	8,497		(1,984,847)	-
Paisajismo	22,375		118,364	(117,654)	(23,085)	
Subtotal	142,077,120	1,627,011	17,565,850	(7,005,256)	(148,312,818)	5,951,907
Costos de construcción en proceso - proyecto de viviendas - Ocean Reef Residences						
Costos administrativos		4,110,994	2,012,373		(6,123,367)	
Terreno		3,579,935			(3,579,935)	
Apartamento modelo	-	576,912	2,326,220		(2,903,132)	-
Apartamento WF-2122	_	2,451,167	7. C.		(2,451,167)	
Subtotal		10,719,008	4,338,593		(15,057,601)	-

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(16) Saldos entre partes relacionadas

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

Al DI de diciembre, los salados entre partes relacionadas se de	canari a corrariac	
	2019	<u>2018</u>
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 12,505,690	B/.8,397,253
Corporación Los Pueblos	124,117	
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	296,784	296,784
Logística y Servicios Marítimos	228,230	205,060
Ocean Reef Convenience Store, S.A.		102,993
P.H. WF-4950	64,877	98,698
RE Investment Corp.	70,088	70,088
Francisco Alemán		20,836
AV1, Corp.	13,235	13,235
Barzana Corporation	1,246	946
Total,	B/. 13,304,267	B/.9,205,893
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.		B/.5,031,343
Fundación Alevir	706,250	750,000
GLP Holdings One, Inc.	250,000	250,000
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,567	38,567
P.H. WF-2122	≅	4,108
Playa Escondida Beach Front, S.A.	48,688	1,688
	D/ 4 040 F04	D / C OTT TO
Total,	B/. 1,043,506	<u>B/.6,075,706</u>

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.

(17) Sobregiro bancario

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Capital Bank, Inc.	В/.	-	B/.	17,455
Total	<u>B/.</u>		B/.	17,455

El saldo de sobregiro bancario, representa un sobregiro ocasional en libros.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(18) Obligaciones bancarias

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

2019 2018

Prival Bank, S.A.

Préstamo Sindicado por la suma de B/.80,000,000 para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island Residences, estructurado de la siguiente manera: Facilidad 1: (Agente Bank, S.A. Estructurador), B/.30,000,000; Facilidad 2: Prival Bank, S.A., B/.25,000,000; Facilidad 3: Prival Bank, S.A., Capital Bank, Inc., Global Bank, Corp., Multibank, Inc., B/.25,000,000. Intereses trimestrales por trimestre vencido, con tasas de interés entre el 7.5% y 8.5% anual; se realizarán 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; Este préstamo tiene como garantía el fideicomiso con Prival Trust, S.A según Escritura Pública No. 11,738 del 9 de agosto 2018.

Facilidades 1 y 2: se pagará el Saldo Insoluto más los intereses más FECI en octubre 2019.

B/. 42,164,291

Facilidad 3: Facilidad para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island Residences, con un plazo de cinco (5) años, con vencimiento el 30 de marzo de 2023, mediante dos (2) tramos de financiamiento con tasa de interés del 8.5% anual fijo más FECI (en los financiamientos que aplique).

20,051,390

Los préstamos que siguen a continuación, son préstamos resultantes de los efectos de fusión con las empresas absorbidas por Compañía Insular Americana, S.A.:

Prival Bank, S.A.

Línea de crédito interina sindicada para construcción, por un monto de B/.16,000,000 de estructuración de financiamiento, con un plazo de 36 meses a partir de la fecha del primer desembolso (en el año 2018), con una tasa de interés de 6.75% más FECI.

14,341,814 9,185,780

Totales pasan ...

B/. 14,341,814 B/. 71,401,461

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

) Obligaciones bancarias (Continuación)	an-2	<u>20:</u>	<u>19</u>	2018
Totales vienen	В/.	14,341,814	В/.	71,401,461
Tramo A				
a participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56% del valor de ínea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50%.	la		В/.	784,977
La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56%, y la de Capit Bank, S.A. corresponde al 44.44%, del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50%.			В/.	956,215
Global Bank Corporation				
Contrato de préstamo hipotecario garantizado por las finca 30204267-8708 y 30204268-8708 (residencias No. 10 y No.13 El banco ha acordado otorgarle a el Deudor mediante desembols partiales, un préstamo hasta la suma de B/.1,900,000. El deud	2) so			
nace constar que la suma otorgada en préstamo será usad exclusivamente en la cancelaciones de obligaciones con Priv	a,			
Trust, S.A. y el restante en capital de trabajo.	ui.			
Trasi, S.A. y errestante en capital de dabajo.		1,900,000		1,900,000
Total	B/.	16,241,814	B/.	75,042,653
Porción corriente	#41 1 mm	(5,156,033)		(45,805,483)

(19) Cuentas por pagar

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pimkie Management Ltd. (Isla No.1)	B/. 7,660,857	B/.7,660,857
Pimkie Management Ltd. (Isla No.2)	1,066,344	1,066,344
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.1)	3,088,522	3,236,272
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2)	2,170,587	2,170,587
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	669,138	3,813,916
Total	14,655,448	17,947,976

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

Porción corriente

(669,138)

(3,813,916)

Porción no corriente

B/.13,986,310 B/.14,134.060

La porción corriente comprende 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).

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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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).

(20) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

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

detailan a continuación:	2019	2018
Boskalis Panamá, S.A.		1,550,758
H. Ortega, S.A.	890,178	175,509
Ingeniería Hos, S.A Camino de Acceso	357,273	589,289
Ingenieria Lambda, S.A.	253,159	38,166
Ingenieria y Desarrollos Eléctricos, S.A.	118,238	118,238
Ingenieria Hos, S.A Lote 56-57	102,662	
Instalaciones y Servicios Macopa, S.A. ORR2	101,570	
Diaz y Guardia, S.A.	100,841	
Ventanas Solares	92,306	92,306
Ingemiería Hos, S.A ORR	49,572	
Safeman, S.A.	22,616	
Solintex, S.A.	20,666	20,666
Multiservicios ERAP	16,894	16,894
Melquiades Cedeño	12,883	12,883
Gestiona Iberoamerica, S.A.	11,239	11,239
Design Lab, S.A.	9,256	
Reynaldo Barria	6,680	6,680
Empresas Francar, S.A.	4,528	
Corporacion Zipagauta, S.A.	3,948	
Justino Cedeño	3,805	2,901
Raul Gonzalez Rojas	3,160	
Cyberfactoring, S.A.	2,090	
Drywall Systems	1,772	
Instalaciones y Remodelaciones Vigil, S.A	1,178	
Corporación PDL	1,008	
Iguana Place, S.A.		4,890
Otros menos de (B/. 1,000)	2,165	7,332
Total,	2,189,688	2,647,751

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(21) Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	<u>20</u>	19	2018
Vacaciones y décimo tercer mes	В/.	31,311	B/. 36,554
Cuotas patronales y retenciones laborales		8,144	4,683
Tesoro Nacional, ITBMS		-	2,002
Impuesto complementario	-	1,034	1,146
Total,	B/.	40,489	B/. 44,385

(22) Cuentas por pagar accionistas

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Accionistas	B/. 10,000,000	B/.10,000,000

Estas cuentas no tienen plan de pagos, fecha de vencimientos ni devengan intereses.

(23) Depósitos por abonos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos por abonos de clientes por B/.67,215,925 (2018: B/.61,487,330), 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.

(24) Capital en acciones

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

	Acciones		Valor				
		Emitidas y	Valor		Total de	е Сар	ital
	Autorizadas	en Circulación	Nominal	:	2019	_ :	2018
Acciones comunes *	18,000	18,000	SVN	В/.	10,000	B/.	10,000

^{*}Garantizan contratos de fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A. Ver nota 6.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(25) Superávit por revaluación de lotes de terreno

El grupo de sesenta y cinco (65) lotes de terrenos situados en la Isla N°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 N°PJTE66,656/2,018 de 17 de febrero de 2018. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

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

	2019	<u>2018</u>
Saldo inicial Aumento del superávit, por avalúo	B/.102,900,223	B/.
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	(9,607,883)	114,762,432 (<u>11,862,209</u>)
Saldo final	B/. 93,292,340 B	1.102,900,223

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

2010

Valor total de lotes de terreno, según avalúo Menos: Valor registrado en libros Aumento sobre el valor registrado en libros	B/.263,015,250 (148,252,818) 114,762,432
Menos: saldo inicial del superávit por revaluación	
Aumento del superávit, por avalúo	B/.114.762.432

(26) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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.

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.

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".

(27) Contingencias

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 21 de mayo de 2019, expresan lo siguiente: no mantienen en trámite, ningún proceso judicial, ni a favor, ni en contra de la empresa Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(28) Bonos por pagar

En el mes de agosto de 2019, superintendencia Mercado de Valores en aprobó como prospectos informativos la emisión de bonos corporativos, los mismos fueron aprobados mediante resolución SMV No. 302-19 del 9 de agosto de 2019.

Series emitidas

Α.	Garantizada a largo plazo	64,724,000
B.	Garantizada a largo plazo	5,000,000
C.	Garantizada a largo plazo	11,000,000
	Total,	80,724,000

Series A

Mantiene una tasa de rendimiento de 8.5% con vencimiento al 30 de marzo de 2023

Serie B

Mantiene una tasa de rendimiento de 7% con vencimiento al 19 de noviembre 2021.

Serie C

Mantiene una tasa de rendimiento de 8.5% con vencimiento al 30 de marzo de 2023

Series

Serie Garantizadas

Hasta 90,000,000

La Fecha de oferta inicial del programa rotativo de Bonos Corporativos es el 14 de agosto de 2019.

Los Intereses de los Bonos serán pagados por el emisor de forma trimestral, los días, 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre hasta la fecha de vencimiento cada Serie o hasta Redención Anticipada.

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

Para cumplir con las Condiciones de coberturas de las series del Tramo1 se constituirán a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía las siguientes Garantías Tramo 1:

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

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

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

(29) 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:

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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.



FIDEICOMISO No. 72 COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A. CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 31 de diciembre de 2019)

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 a los Beneficiarios Tramo 1 y 2, el pago en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, que les adeude o les pueda adeudar, el Fideicomitente Emisor según los términos y condiciones de los Bonos del Tramo 1 y 2 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, autorizado por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.302-19 de 9 de agosto de 2019 hasta por la suma de US\$90,000,000.00, certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series:

		TRAMO:	1	
Emisor	Serie	Monto	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
Compañia Insular Americana, S.A.	Serie A	B/.64,724,000.00	9 de octubre de 2019	30 de marzo de 2023
	Serie C	B/.11,000,000.00	5 de diciembre de 2019	30 de marzo de 2023

		TR	AMO 2		
Emisor	Serie	Monto	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Compañia Insular Americana, S.A.	Serie B	B/.5,000,000.00	19 de noviembre de 2019	19 de noviembre de 2021	24 meses





El Programa Rotativo ofrece al Emisor, la oportunidad de emitir nuevos Bonos en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el Saldo Insoluto de los Bonos en circulación de los dos Tramos, de manera mancomunada, podrá ser superior a los noventa millones de dólares (US\$90,000,000.00).

Series Tramo 1

Para garantizar los Bonos de las Series Tramo 1 de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, de hasta por la suma de US\$90,000,000.00 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 SMV No. 302-19 de 9 de agosto de 2019, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso para las Series Tramo 1, es por la suma de US\$79,702,028.13 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

- a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de setenta y nueve millones setecientos mil dólares (\$79,700,000.00) sobre los Bienes Inmuebles Tramo I, constituida mediante la Escritura Pública No. 28,664 del 11 de octubre de 2019, inscrita al Registro Público, el día 15 de octubre de 2019.
- b. Cesión irrevocable Tramo I a favor de Prival Trust, S.A, en su calidad de Fiduciario por la cual el Fideicomitente Emisor cede (i) las Cuentas Por Cobrar Tramo 1; (ii) las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo I y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo I. A la fecha de esta certificación el Fiduciario no ha recibido notificación de Cesión de los Derechos Cedidos Tramo I.
- c. Aporte inicial que entregará el Fideicomitente Emisor a el Fiduciario para realizar la apertura de la Cuenta Fiduciaria Tramo 1;
- d. A la fecha de la presente certificación, se mantiene depositada en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1 la suma de US\$2,028.13. Dicha cuenta tiene como finalidad recibir: (i) los flujos dinerarios de las Cuentas por Cobrar Tramo 1; (ii) indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 1; y (iii) demás dineros relativos a la Garantía Tramo 1 según lo acordado en el contrato de la Cesión Tramo 1;
- e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso como parte de las Garantías Tramo 1; y
- f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo 1.





Series Tramo 2

Para garantizar los Bonos de las Series Tramo 2 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, como parte de la Emisión Pública de Compañía Insular Americana, S.A. El total del patrimonio administrado del Fideicomiso para las Series del Tramo 2 es por la suma de US\$27,653,387.68 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

- a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2, hasta por la suma de veinticuatro millones novecientos mil dólares (\$24,900,000.00) constituida mediante la Escritura Pública No. 29,321 del 17 de octubre de 2019, inscrita al Registro Público, el día 22 de noviembre de 2019.
- b. Los flujos dinerarios y derechos derivados de la Cesión Tramo 2 de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de cesión por el cual el Fideicomitente Emisor se obliga a (i) ceder irrevocablemente las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 2; y (ii) ceder de manera suspensiva las Cuentas Por Cobrar Tramo 2, la cual se hará efectiva en el evento en caso de que se produzca una Declaración de Aceleración, y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 2:
- c. A la fecha de la presente certificación se mantiene depositado en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2, la suma de US\$2,753,387.68.
- d. Aquellas sumas de dinero en efectivo depositadas en la Cuenta Fiduciaria Emisión Tramo 2 provenientes de la colocación de las Series de Bonos Tramo 2;
- e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor
 o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso
 como parte de las Garantías Tramo 2; y
- f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo 2.

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

De la suma de US\$79,702,028.13 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantizan la Series del Tramo I, de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- La suma de US\$79,700,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de US\$2,028.13 en concepto de dinero depositado en la Cuenta Fiduciaria Tramo
 1.

of



De la suma de US\$27,653,387.68 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantizan la Series del Tramo 2, de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- La suma de US\$24,900,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- 2. Se mantiene depositado en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2; la suma de US\$2,753,387.68.

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

B.1) Tramo 1 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

I. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de setenta y nueve millones setecientos mil dólares (\$79,700,000.00) sobre los Bienes Inmuebles Tramo 1, constituida mediante la Escritura Pública No. 28,664 del 11 de octubre de 2019, inscrita al Registro Público, el día 15 de octubre de 2019.

N° Lote	N° Finca	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
1	30271779	B/.7,067,777.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018





3	30271781	B/.4,711,395.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
13	30271791	B/.3,973,578.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
14	30271792	B/.3,902,649.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
18	30271796	B/.3,919,817.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
19	30271797	B/.4,016,905.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
20	30271798	B/.3,889,588.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
23	30271801	B/.3,252,892.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
24	30271802	B/.4,103,781.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PITE 66,656/2018
26	30271804	B/.4,797,568.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PITE 66,656/2018





		the second second second				115
36	30271814	B/.3,847,000.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
37	30271815	B/.4,157,160.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PITE 66,656/2018
38	30271816	B/.4,214,920.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
39	30271817	B/.4,258,480.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PITE 66,656/2018
41	30271819	B/.3,678,720.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
42	30271820	B/.4,239,000.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
43	30271821	B/.5,591,720.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
44	30271822	B/.6,825,960.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	РЛЕ 66,656/2018
47	30271825	B/.5,329,560.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018



50	30271828	B/.3,671,240.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
54	30271832	B/.3,261,320.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
58	30271836	B/.4,086,866.50	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
59	30271837	B/.3,213,495.50	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
60	30271838	B/.2,715,253.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
61	30271839	B/.2,317,972.50	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
62	30271840	B/.3,102,629.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
63	30271841	B/.4,264,863.50	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	РЈТЕ 66,656/2018
64	30271842	B/.4,238,345.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018





65	30271843	B/.2,947,458.50	The second secon	17 de febrero	Panamericana	PJTE
			febrero de 2018	de 2021	de Avalúos, S.A.	66,656/2018

II. Cesión Tramo 1

Cesión Tramo 1:El Fideicomitente Emisor se obliga a ceder las Cuentas Por Cobrar Tramo 1
y las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 1.

Se entiende por Cuentas por Cobrar Tramo 1, aquellas cuentas por cobrar, presentes o futuras cuyos pagos serán cedidos al Fideicomiso de Garantía, derivadas de:

- Contratos de Promesa de Compraventa, que deben representar el sesenta por ciento (60%) o noventa por ciento (90%) del precio de venta de cada uno de los Bienes Inmuebles Tramo 1 según se señala en la Sección III.G del Prospecto Informativo, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) el metro cuadrado.
- Contratos de Compraventa, que deben representar el sesenta por ciento (60%) o noventa por ciento (90%) del precio de venta de cada uno de los Bienes Inmuebles Tramo 1 según se señala en la Sección III.G del Prospecto Informativo, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) el metro cuadrado.
- Cartas Promesa de Pago derivadas de dichos contratos, que deben representar el sesenta por ciento (60%) o noventa por ciento (90%) del precio de venta de cada uno de los Bienes Inmuebles Tramo 1 según se señala en la Sección III.G del Prospecto Informativo, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) el metro cuadrado.





A la fecha de la presente certificación, el Fideicomitente Emisor no ha notificado al Fiduciario de la cesión de derechos derivados de la Cesión Tramo 1, a saber:

TRAN	MO 1				
CEDIDOS A PRIVAL TRUST, S.A. AL 60% DEL PRECIO DE VENTA					
Contratos Promesa de Compraventa	0.00				
Contratos de Compraventa	0.00				
Cartas Promesa de Pago	0.00				

TRAM	01			
CEDIDOS A PRIVAL TRUST, S.A. AL 90% DEL PRECIO DE VENTA				
Contratos Promesa de Compraventa	0.00			
Contratos de Compraventa	0.00			
Cartas Promesa de Pago	0.00			



II. Póliza de Seguro Tramo 1, se refiere a la póliza de incendio todo riesgo por un monto neto deducible de US\$15,000,000.00 identificada actualmente con el No. 03B69998, sus posteriores renovaciones y/o reemplazos que deberán ser emitidos en los mismos términos y condiciones que la póliza actual, dicha póliza será cedida efectivamente al-Fiduciario, en caso de indemnizaciones.

Aseguradora	Valor cedido a Prival Trust, S.A.	Monto Asegurado	Vigencia	Tipo de Póliza	No. de Póliza
ASSA	\$15,000,000.00	\$35,000,000.00	12 de septiembre de 2019 al 12 de septiembre de 2020	Todo Riesgo / incendio	03869998

B.2) Tramo 2 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

 Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2, hasta por la suma de veinticuatro millones novecientos mil dólares (\$24,900,000.00) constituida mediante la Escritura Pública No. 29,321 del 17 de octubre de 2019, inscrita al Registro Público, el día 22 de noviembre de 2019.

Nº Lote	Nº Finca	Valor de Terreno	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
9	30271787	B/.3,786,210.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
10	30271788	B/.3,792,056.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018





		-191				
11	30271789	B/.4,023,861.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
12	30271790	B/.3,920,002.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
21	30271799	B/.3,814,108.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
30	30271808	B/.3,999,760.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
31	30271809	B/.4,269,520.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
32	30271810	B/.4,176,240.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
33	30271811	B/.4,032,240.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
49	30271827	B/.4,015,040.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
51	30271829	B/.3,401,800.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018



52	30271830	B/.3,256,320.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
53	30271831	B/.3,221,600.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
56	30271834	B/.5,013,760.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018
57	30271835	B/.5,185,080.00	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018

NOTA: El Fideicomitente Emisor, se encuentra en el proceso de incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de los Bienes Inmuebles Tramo 2, las unidades inmobiliarias que resulten de la incorporación, las cuales podrán ser vendidas o arrendadas por el Fideicomitente Emisor, cediendo a favor del Fiduciario, el 70% del precio de venta de cada una de la Unidades Inmobiliarias Tramo 2 y en caso de arrendamiento, cederá al Fiduciario el 100% del cánon de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las Unidades Inmobiliarias Tramo 2.

II. Cesión Tramo 2

El Fideicomitente Emisor se obliga a (i) ceder irrevocablemente las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 2; y (ii) ceder de manera suspensiva las Cuentas Por Cobrar Tramo 2, la cual se harán efectiva en el evento que se produzca una Declaración de Aceleración.

Se entiende por Cuentas por Cobrar Tramo 2, aquellas cuentas por cobrar, presentes o futuras cuyos pagos serán cedidos al Fideicomiso de Garantía, derivadas de:

Bienes Inmuebles Tramo 2 (B.I. T2)

Contratos de Promesa de Compraventa, que deben representar el noventa por ciento (90%) del precio de venta de cada uno de los Bienes Inmuebles Tramo 2 según se señala en la Sección III.G del Prospecto Informativo, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) el metro cuadrado.

NO



- Contratos de Compraventa, que deben representar el noventa por ciento (90%) del precio de venta de cada uno de los Bienes Inmuebles Tramo 2 según se señala en la Sección III.G del Prospecto Informativo, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) el metro cuadrado.
- Cartas Promesas de Pago, derivadas de dichos contratos, que deben representar el noventa por ciento (90%) del precio de venta de cada uno de los Bienes Inmuebles Tramo 2 según se señala en la Sección III.G del Prospecto Informativo, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) el metro cuadrado.

A la fecha de la presente certificación, el Fiduciario no ha recibido notificación de Contratos de Promesa Compraventa, Contratos de Compraventa y/o Cartas Promesa de Pago cedidas suspensivamente a su favor.

TRAMO 2				
B.I. T2 CEDIDOS SUSPENSIVAMENTE A PRIVAL TRUST, S.A. AL 90% DEL PRECIO DE VENTA				
Contratos Promesa de Compraventa	0.00			
Contratos de Compraventa	0.00			
Cartas Promesa de Pago	0.00			

- Unidades Inmobiliarias Tramo 2 (U.I. T2): se refiere a las unidades inmobiliarias que resulten de las mejoras construidas sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2.
- Contratos de Promesa de Compraventa, que deben representar el setenta por ciento (70%) del precio de venta de cada uno de las Unidades Inmobiliarias Tramo 2, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Quinientos Dólares (US\$3,500.00) el metro cuadrado.





N° Finca (futuro PH derivado)	Edificio	N° Residencia	Fecha del contrato	M2	Precio x M2	Valor de Venta	Monto cedido
30271787-8708; 30271788-8708, 30271789-8708 y 30271790-8708	Beach Club	D3-nivel 300	18 de febrero de 2019	203	B/.3,891.63	B/. 790,000.00	B/.671,500.00
302/1/30-0/08		E2 nivel	13 de marzo de 2019	193	B/. 4,378.23	B/. 845,000.00	B/.718,250.00
		E2 nivel 200	15 de febrero de 2019	218	B/. 3,944.95	B/. 860,000.00	B/.731,000.00
		E2 nivel	12 de febrero de 2019	218	B/. 4,288.99	B/. 935,000.00	B/.794,750.00
		E1 nivel	6 de octubre de 2018	218	B/ 4,128.44	B/. 900,000.00	B/.765,000.00
		D1 nivel	30 de agsoto de 2018	203	B/. 3,571.42	B/. 725,000.00	B/.616,250.00
		B1 nivel PB	28 de agosto de 2018	179	B/. 4,329.60	B/. 775,000.00	B/.658,750.00
100		D2 nivel	20 de septiembre de 2018	203	B/. 3,891.63	B/. 790,000.00	B/.671,500.00



	F2 nivel	3 de agosto de 2018	171	B/. 4, 824.56	B/. 825,000.00	B/.701,250.00
	F1 nivel	30 de julio de 2018	171	B/. 4, 649.12	B/. 795,000.00	B/.675,750.00
	F1 nivel	13 de agosto de 2018	171	B/. 4, 824.56	B/. 825,000.00	B/.701,250.00
	A1 nivel PB	13 de febrero de 2019	246	B/. 3,760.16	B/. 925,000.00	B/.786,250.00
	D2 nivel 200	5 de diciembre de 2018	203	B/. 4,064.03	B/. 825,000.00	B/.701,250.00
	D3 nivel	11 de enero de 2019	203	B/. 4,118.22	B/. 836,000.00	B/.710,600.00
	E1 nivel	21 de noviembre de 2018	218	B/.4,013.76	B/. 875,000.00	B/.743,750.00
	E1 nivel	22 de noviembre de 2018	218	B/. 3,944.95	B/. 860,000.00	B/.731,000.00
ă e	E1 nivel	26 de febrero de 2019	218	B/. 3,784.40	B/. 825,000.00	B/.701,250.00





		E2 nivel 400	8 de enero de 2019	218	B/. 4,449.54	B/. 970,000.00	B/.824,500.00
	1	F3 nivel	16 de enero de 2019	310	B/. 4,443.54	B/. 1,377,500.00	B/.1,170,875.00
1		-4 nivel 500 y 600	25 de febrero de 2019	278	B/. 4,424.46	B/. 1,230,000.00	B/.1,045,500.00
		04 nivel 800	20 de mayo de 2019	203	B/. 4,261.08	B/. 865,000.00	B/.735,250.00
	1 10	04 nivel	11 de enero de 2019	203	B/. 4,334.97	B/. 880,000.00	B/.748,000.00
	A	32 nivel PB	12 de junio de 2019	241	B/. 3,742.95	B/. 902,052.99	B/.767,708.37
	В	2 Fase 1	19 de agosto de 2019	178.88	B/. 4,332.51	B/. 775,000.00	B/.658,750.00
		3 y D4 ivel 200	20 de septiembre de 2019	406	B/. 4,067.88	B/. 1,651,563.00	B/.1,453,828.55
¥	7686.5	1 nivel	27 de mayo de 2019	203	B/. 4,064.03	B/. 825,000.00	B/.701,250.00





	¥	F2 nivel	27 de mayo de 2019	203	B/. 4,064.03	B/. 825,000.00	B/.701,250.00
		E1 nivel 500	19 de agosto de 2018	313	B/. 3, 833.86	B/. 1,200,000.00	B/-1,020,000.00
30271799-8708	WF-21	Res No. 5	24 de julio de 2018	436.8	B/. 3,548.53	B/. 1,550,000.00	B/.1,317,500.00

 Contratos de Compraventa que deben representar el setenta por ciento (70%) del precio de venta de cada uno de las Unidades Inmobiliarias Tramo 2, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Quinientos Dólares (US\$3,500.00) el metro cuadrado.

TRAMO	02
U.I T2 CEDIDOS SUSPENSIVAMENTE A PRIVAL T	RUST, S.A. AL 70% DEL PRECIO DE VENTA





 Cartas Promesa de Pago derivadas de dichos contratos, que deben representar el setenta por ciento (70%) del precio de venta de cada uno de las Unidades Inmobiliarias Tramo 2, considerando que el precio promedio de venta debe ser al menos de Tres Mil Quinientos Dólares (US\$3,500.00) el metro cuadrado.

TRAMO 2				
U.I T2 CEDIDOS SUSPENSIVAMENTE A PRIN VENT	/AL TRUST, S.A. AL 70% DEL PRECIO DE 'A			

 Contratos de Arrendamiento sobre las Unidades Inmobiliarias Tramo 2 que deben representar el cien por ciento (100%) del cánon de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias Tramo 2. A la fecha de la presente certificación, El Fiduciario no ha recibido notificación por parte del Fideicomitente Emisor de los contratos de arrendamientos cedidos de manera suspensiva.

TRAMO 2					
C					
	ue deben representar el cien por ciento (100%) del rendamiento.				

A la fecha de la presente certificación, el Fiduciario no ha recibido notificación de Contratos de Arrendamiento sobre Unidades Inmobiliarias Tramo 2, cedidos suspensivamente a su favor.

pl



III. Pólizas de Seguro Tramo 2: : Se refiere a (i) La Póliza CAR que incluye coberturas ABCD al 100% del valor de cada contrato de construcción, Coberturas E y F al 20% del valor del contrato de construcción, Cobertura G al 10% del valor del Contrato de construcción, Fianza de cumplimiento por el 50% del valor de cada contrato de construcción y Fianza de pago por el 25% del valor de cada contrato de construcción para los proyectos en desarrollo; y (ii) La Póliza de Incendio todo riesgo por al menos el 80% del valor de mercado de las mejoras construidas, para las Unidades Inmobiliarias Tramo 2 (a la fecha de la presente certificación aún el Fiduciario no ha recibido esta póliza).

Tipo Póliza	No. Póliza	Cia Aseguradora	Inicia Vigencia	Termina Vigencia	Monto Asegurado
CAR - Construcción GVA lote 21	18-04-0027075	Aliado Seguros, S.A.	24-may-19	24-may-20	B/.5,089,358.00
Fianza de Cumplimiento GVA Lote 21	FICC 7803-0	Асепа	17-jun-19	16-jun-21	B/.1,272,339.50
Fianza de Pagp GVA Lote 21	FIPA 1597-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.508,935.80
CAR - Construcción GMP lote 56-57	18-04-0026777	Aliado Seguros, S.A.	07-mar-19	08-mar-21	B/.2,685,250.00
Fianza de Cumplimiento	FICC 7802-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.596,540,31
Fianza de Pago	FIPA 1596-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.238,616.12
CAR - Construcción Beach Club Residences F-1	18-1000676-0	Acerta	17-jun-19	12-jul-20	B/.8,143,709.18
Fianza de Cumplimiento	FICC 7801-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.2,035,927.28





Fianza de Pago	FIPA 1595-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.814,370.91
CAR - Construcción Beach Club Residences F-2	18-1000668-0	Acerta	17-jun-19	12-jul-21	B/.8,143,709.18
Fianza de Cumplimiento	FICC 7826-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.2,035,927.28
Fianza de Pago	FIPA 1606-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.814,370.91
CAR - Construcción Mallol lote 51-53	18-1000694-0	Acerta	30-ago-19	30-ago-21	B/.8,324,200.30
Fianza de Cumplimiento	FICC 7900-0	Acerta	19-sep-19	19-jun-21	B/.1,600,807.75
Fianza de Pago	FIPA 1637-0	Acerta	19-sep-19	19-sep-21	B/.640,323.10

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

Cobertura de Garantías Tramo 1

 Mantener Cobertura de Garantías – Tramo 1, cuyo valor sea igual o superior a 150% de acuerdo a valor estimado de mercado del avalúo de los Bienes Inmuebles Tramo 1 (B.I. T1), sobre el Saldo Insoluto Tramo 1. Según confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, al cierre de la presente certificacion el Saldo Insoluto Tramo 1, es por la suma de \$69,724,000.00.

De acuerdo a lo anterior, tenemos lo siguiente: (i) Valor Estimado de Mercado del Avalúo de los B.I. T1 es igual a US\$119,597,913.50 x 150%= US\$179,396,870.25/US\$69,724,000.00= Lo que representa una cobertura de 2.57 veces





Cobertura de Garantías Tramo 2

• Se define como la sumatoria de: i. Bienes Inmuebles Tramo 2 al 50% de su Valor Estimado de Mercado, más ii. Unidades Inmobiliarias Tramo 2 al 65% de su Valor Estimado de Mercado, más iii. Cuentas por Cobrar Tramo 2 al 85% de su Valor Contable, más iv. Construcciones en proceso del Proyecto al 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto, más v. Efectivo al cien por ciento 100%; todo lo anterior dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2, deberá representar al menos 120% del Saldo Insoluto del Tramo 2. De acuerdo con confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, al cierre de diciembre de 2019, el Saldo Insoluto Tramo 2 es por la suma de \$5,000,000.00

De acuerdo a lo anterior, tenemos los siguientes valores:

- Bienes Inmuebles Tramo 2 según avalúo, el valor estimado de mercado, a la fecha de la presente certificación es por la suma de \$59,907,597.00
- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha de la presente certificación corresponde a \$0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de \$23,223,761.92
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de \$3,014,284.15
- Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de \$2,753,387.68

Es decir que:

- (i) B.I. T2 al 50% de su Valor Estimado de Mercado es igual a \$29,953,798.75, más
- (ii). Unidades Inmobiliarias Tramo 2 al 65% de su Valor Estimado de Mercado es igual a \$0.00 más
- (iii) Cuentas por Cobrar Tramo 2 al 85% de su Valor Contable es igual a \$19,740,197.63 más
- (iv) Construcciones en proceso del Proyecto al 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto, corresponde a la suma de \$1,959,284.70 más
- (v). Efectivo al cien por ciento 100%; que corresponde a la suma de 2,753,387.68

Todo lo anterior nos da igual a la suma de \$54,406,668.76 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que corresponde a la suma de \$5,000,000.00 x 120%, representa una cobertura de 10.88 veces.

pl



Cobertura de Activos Corrientes - Tramo 2

Mantener una Cobertura de Activos Corrientes – Tramo 2, que se define como la sumatoria de: i. Unidades Inmobiliarias Tramo 2 al 65% de su Valor Estimado de Mercado, más ii. Cuentas Por Cobrar Tramo 2 al 85% de su Valor Contable; más iii. Construcciones en proceso del Proyecto al sesenta y cinco por ciento 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto; más iv. Efectivo al 100%, todo lo anterior dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2, cuyo valor deberá ser igual o superior a 50% sobre el Saldo Insoluto del Tramo 2. De acuerdo con confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, al cierre de diciembre de 2019, el Saldo Insoluto Tramo 2 es por la suma de \$5,000,000.00

De acuerdo a lo anterior, tenemos los siguientes valores:

- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha de la presente certificación corresponde a \$0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de \$23,223,761.92
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de \$3,014,284.15
- Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de \$2,753,387.68

Es decir que:

- (i) Unidades Inmobiliarias Tramo 2 al 65% de su Valor Estimado de Mercado es igual a la suma de \$0.00, más
- (ii) Cuentas Por Cobrar Tramo 2 al 85% de su Valor Contable es igual a la suma de \$19,740,197.63; más
- (iii) Construcciones en proceso del Proyecto al sesenta y cinco por ciento 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto es igual a la suma de \$1,959,284.70; más
- (iv) Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de \$2,753,387.68, todo lo anterior dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 representa una cobertura de 4.89 veces.

pl



IV. 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:

El resultado que da de dividir el patrimonio de cada Serie entre el monto en circulación de cada Serie Tramo 1 y Tramo 2, es el siguiente:

Serie Tramo 1

 El patrimonio de la Serie A y C es USS90,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$75,724,000.00) es igual a 1.19

Serie Tramo 2

- El patrimonio de la Serie B es US\$24,900,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie B (US\$5,000,000.00) es igual a 4.98

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2019.

Milagros Guerrero

VPA Contabilidad

Abogada de Fideicomisos

Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de

Compañía Insular Americana, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-19

7 de marzo de 2020

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

	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 Resultados y Otros Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-41



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 2019 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Asunto de Énfasis

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



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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.



- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

Meyer

Panamá, República de Panamá. 7 de marzo de 2020

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2019

ACTIVOS	Notas		2019		2018
Activos corrientes	110145				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	В/.	7,993,479	В/.	1,023,180
Fondo de fideicomiso	6	•	2,766,738	•	2,754,006
Otras cuentas por cobrar	7		293,307		343,962
Inventario de viviendas	8		7,439,421		13,486,554
Inventario de lotes de terreno para la venta	9		138,222,845		160,265,574
Anticipo a contratistas	10		62,019		4,042
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11		889,249		1,195,444
Total de activos corrientes			157,667,058		179,072,762
Activos no corrientes					
Otras cuentas por cobrar	7		1,008,039		1,187,060
Inventario de lotes de terreno para proyectos	9		75,563,586		75,623,586
Propiedades de inversión, neta	12		2,583,847		2,648,464
Mobiliario y equipos, neto	13		24,165		51,330
Construcción en proceso	14		28,431,069		5,951,907
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	15		13,325,106		9,205,893
Total de activos no corrientes			120,935,812		94,668,240
Total de activos		B/.	278,602,870	B/.	273,741,002
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Sobregiro bancario	16	В/.	-	В/.	17,455
Obligaciones bancarias	17		5,156,033		45,805,483
Cuentas por pagar	18		669,138		3,813,916
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	19		2,189,688		2,647,751
Gastos e impuestos acumulados por pagar	20		40,489		44,385
Ingresos diferidos			20,383		70,382
Total de pasivos corrientes			8,075,731		52,399,372
Pasivos no corrientes					
Bonos por pagar	21		80,724,000		-
Obligaciones bancarias	17		11,085,781		29,237,170
Cuentas por pagar	18		13,986,310		14,134,060
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	15		1,043,506		6,075,706
Cuentas por pagar accionistas	15		10,000,000		10,000,000
Depósitos y abonos recibidos de clientes	22		67,275,308		61,487,330
Depósitos recibidos en garantía			22,462		72,462
Prima de antigüedad e indemnización			6,822		12,158
Total de pasivos no corrientes			184,144,189		121,018,886
Total de pasivos			192,219,920		173,418,258
Contingencia	27				
Patrimonio					
Capital en acciones	23		10,000		10,000
Déficit acumulado			(6,823,230)		(2,495,151)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25		93,292,340		102,900,223
Impuesto complementario			(96,160)		(92,328)
Total de patrimonio			86,382,950		100,322,744
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/.</u>	278,602,870	<u>B/.</u>	273,741,002

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

	Notas		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Ingresos					
Ventas de viviendas	4-	В/.	3,325,000	В/.	22,241,609
Ventas de lotes de terreno	15	-	19,461,408		12,734,191
Ventas totales		-	22,786,408		34,975,800
Costos					
Costos de viviendas			(6,346,036)		(21,723,140)
Costos de lotes de terreno			(12,884,075)		(15,323,881)
Otros costos					(296,924)
Costos totales			(19,230,111)		(37,343,945)
Utilidad (pérdida) bruta en ventas			3,556,297		(2,368,145)
Gastos generales y administrativos					
Salarios y otras remuneraciones			(210,450)		-
Honorarios Profesionales			(14,609)		-
Reparación y mantenimiento			(834,188)		(299,557)
Impuestos generales			(81,224)		(10,329)
Depreciación de propiedades de inversión	12		(75,129)		(54,263)
Depreciación y amortización	13		(32,532)		(44,400)
Combustibles y lubricantes			(8,246)		-
Otros gastos de operación	24		(133,563)		<u>-</u>
Total de gastos generales y administrativos			(1,389,941)		(408,549)
Utilidad (pérdida) en operaciones			2,166,356		(2,776,694)
Otros ingresos (gastos)					
Ingresos por intereses			12,621		4,708
Otros ingresos			384,884		888,723
Gastos financieros			(6,739,440)		(155,510)
Total de otros ingresos			(6,341,935)		737,921
Pérdida antes del impuesto sobre la renta			(4,175,579)		(2,038,773)
Impuesto sobre la renta neta gravable	26		-		(31,145)
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	26		(152,500)		(1,009,724)
Pérdida neta		<u>B/.</u>	(4,328,079)	<u>B/.</u>	(3,079,642)
Otros resultados integrales Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período: Superávit por revaluación de lotes de terreno Disminución del superávit de revaluación por venta de lotes de terreno	25 25	В/.	102,900,223 (9,607,883)	В/.	114,762,432 (11,862,209)
·	23				
Total de otras resultados integrales			93,292,340		102,900,223
Total de utilidades integrales		<u>B/.</u>	88,964,261	<u>B/.</u>	99,820,581

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

	Notas		Capital en acciones		Déficit acumulado	Superávit por revaluación de lotes de terreno		Impuesto complementario		Total
Saldo al 1 de enero de 2018	23	В/.	10,000	В/.	. 542,046	В/.	-	B/. (8,500)	В/.	543,546
Pérdida neta			-		(3,079,642)		-	-		(3,079,642)
Superávit por revaluación de lotes	25		-		-		114,762,432	-		114,762,432
Disminución por venta de lotes revaluados	25		-		-		(11,862,209)	-		(11,862,209)
Impuesto complementario			-		-		-	(60,632)		(60,632)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión			-		42,445		-	-		42,445
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión					<u> </u>		<u> </u>	(23,196)		(23,196)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	23		10,000		(2,495,151)		102,900,223	(92,328)		100,322,744
Pérdida neta			-		(4,328,079)		-	-		(4,328,079)
Disminución por venta de lotes revaluados	25		-		-		(9,607,883)	-		(9,607,883)
Impuesto complementario					<u> </u>		<u> </u>	(3,832)		(3,832)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	23	<u>B/.</u>	10,000	<u>B/</u>	. (6,823,230)	B/.	93,292,340	B/. (96,160)	<u>B/.</u>	86,382,950

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

Estado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

Poi ei ano que termino ei 31 de diciembre de 2019					
	Notas		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación					
Pérdida neta		В/.	(4,328,079)	В/.	(3,079,642)
Ajustes por:					
Depreciación de propiedades de inversión	12		75,129		54,263
Depreciación de mobiliario y equipos	13		32,532		44,400
Ganancia en venta de activo fijo					(85,000)
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el					
capital de trabajo			(4,220,418)		(3,065,979)
Fondo de fideicomiso			(12,732)		(2,754,006)
Otras cuentas por cobrar			50,655		(334,167)
Inventario de viviendas			6,047,133		(13,486,554)
Inventario de lotes de terreno para la venta			22,042,729		(90,336,294)
Anticipo a contratistas			(57,977)		9,496
Gastos e impuestos pagados por anticipado			306,195		(932,113)
Otras cuentas por cobrar			179,021		(1,187,060)
Cuentas por pagar			(3,292,528)		2,862,769
Cuentas por pagar retenciones a contratistas			(458,063)		(418,270)
Gastos e impuestos acumulados por pagar			(3,896)		26,159
Igresos diferidos			(49,999)		(52,332)
Depósitos por abonos de clientes			5,787,978		10,382,815
Depósitos recibidos en garantía			(50,000)		72,462
Prima de antigüedad e indemnización			(5,336)		7,295
Fluins de efective previetes per (vendes en)					
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de operación			26,262,762		(99,205,779)
-			20,202,702		(99,203,779)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión					
Propiedades de inversión	12		(10,512)		(833,991)
Efectos de fusión en propiedades de inversión			-		(1,868,736)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13		(5,367)		(2,401)
Efectos de fusión en el mobiliario y equipos			-		(51,172)
Reclasificaciones en mobiliario y equipos	13		-		1,971
Venta de activo fijo			<u>-</u>		85,000
Construcción en proceso			(22,479,162)		136,125,213
Inventario de lotes de terreno para proyectos			60,000		(42,652,643)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por			(22 42 244)		
las actividades de inversión			(22,435,041)		90,803,241
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento					
Bonos por pagar			80,724,000		-
Sobregiro bancario			(17,455)		(828,624)
Obligaciones bancarias			(58,800,839)		5,835,417
Arrendamiento financiero			- (4 110 212)		(5,667)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas			(4,119,213)		(2,645,250)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas			(5,032,200)		6,075,706
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas			(2.022)		42,445
Impuesto complementario			(3,832)		(83,828)
Superávit por revaluación de lotes Flujos de efectivo provistos por			(9,607,883)	-	<u>-</u>
las actividades de financiamiento			3,142,578		8,390,199
Aumento (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo			6,970,299		(12,339)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			1,023,180		1,035,519
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	E	B/.	7,993,479	B/.	1,023,180
ciectivo y equivalentes de efectivo ai final del ano	5	D/.	7,555,479	D/.	1,023,160

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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 7 de marzo de 2020.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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 2019, fueron preparados sobre la base de costos históricos y al valor razonable. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 de las propiedades de inversión.
- La vida útil del mobiliario y equipos.
- Prima de antigüedad e indemnización

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 2018, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2019.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(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) Otras cuentas por cobrar

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.

Cuentas por cobrar comerciales, neta

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.

(d) Inventario de viviendas e inventario de lotes de terreno

El inventario de vivienda y lotes de terreno, están valuados al costo de adquisición 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) 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.

(f) Propiedades de inversión, neta

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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

(f) Propiedades de inversión, neta (continuación)

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

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

Vida útil estimada

Local 30 años

(g) Mobiliario y equipos, neto

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

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

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.

(h)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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

(i) 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.

(j) Sobregiros y 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.

(k) 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.

(I) 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.

(m) 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.

(n) 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

(o) 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.

(p) 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.
- 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

(p) Reconocimiento de los ingresos (continuación)

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.

(q) Reconocimiento de costos

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

(r) 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.

(s) 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.

Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, de conformidad si a transferido o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Reconocimiento y medición

Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera *los activos* que mantenga en arrendamientos financieros y los presentará *como una partida por cobrar*, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. Posterior a su reconocimiento, un arrendador reconocerá *los ingresos financieros* a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

(s) 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.

(t) 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.

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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Efectivo</u> : Caja	B/. 20,000	B/. 49,500
Bancos: Cuentas corrientes:	2 406 200	C27.071
Prival Bank, S.A. Global Bank Corporation	2,496,399 67,540	637,071 58,513
Banistmo, S.A.	17,317	36,457
Banco General, S.A.	-	16,009
Capital Bank, Inc.	128,050	<u>15,393</u>
Subtotal	<u>2,709,306</u>	<u>763,443</u>
Cuenta de ahorro: Prival Bank, S.A.	264,173	210,237
Plazo fijo: Capital Bank, S.A.	5,000,000	
Total	B/. 7,993,479	<u>B/. 1,023,180</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el depósito a plazo fijo en Capital Bank, S.A., se compone de B/.2,000,000, con una tasa de interés del 2.00%, con fecha de vencimiento al 8 de febrero de 2020 y B/.3,000,000, con una tasa de interés del 2.25%, con fecha de vencimiento al 9 de marzo de 2020.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(6) Fondo de fideicomiso

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Prival Trust, S.A. (110000007463)	В/.	2,753,388	В/.	-
Prival Trust, S.A. (a)		9,350		2,753,006
Prival Trust, S.A. (11000007455)		2,000		-
Fondo de depósito de cuenta fiduciario		1,000		1,000
Prival Trust, S.A. (110101258009)		1,000		
Total	<u>B/.</u>	2,766,738	<u>B/.</u>	2,754,006

(a) Al 31 de diciembre de 2019, 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.

(7) Otras cuentas por cobrar

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a) De Soto Interiores, Inc. Kingspear Development Alberto Douer Samuel Azout	B/.	1,008,039 163,412 129,895 -	B/.	1,187,060 205,229 129,895 7,967 871
Total		1,301,346		1,531,022
Porción corriente		(293,307)		(343,962)
Porción no corriente	<u>B/.</u>	1,008,039	<u>B/.</u>	1,187,060

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(7) Otras cuentas por cobrar (Continuación)

(a) La cuenta por cobrar a Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A., por el monto de B/.1,187,060 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.

(8) Inventario de viviendas

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>			
P.H. GA-6971 P.H. GA-65 P.H. WF-2122	B/.	3,644,452 3,794,969	B/.	6,665,063 3,794,969 3,026,522		
Total	<u>B/.</u>	7,439,421	<u>B/.</u>	13,486,554		

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(9) Inventario de lotes de terreno

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo de lotes al inicio del año Incremento por revaluación Aumento en el año Subtotal	B/. 235,889,160 - - - 235,889,160	B/ 114,762,432 148,252,818 263,015,250
Costo de revalúo de lotes vendidos Costo de lotes vendidos Subtotal	(9,607,883) (12,494,846) (22,102,729)	(11,862,209) (15,323,881) (27,186,090)
Saldo de lotes al final del año Más: terreno de estacionamientos Total de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	213,786,431	235,829,160 60,000 235,889,160
Inventario de lotes de terreno para la venta	(138,222,845)	(160,265,574)
Total de lotes de terreno para proyectos	B/. 75,563,586	B/. 75,623,586

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo No.PJTE66,656/2.018 de 17 de febrero de 2018, efectuado por Panamericana de Avalúos, S.A. Ver Nota 24.

(10) Anticipo a contratistas

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

Quartzforms SPA Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	<u>.</u>	<u> 2019</u>		<u>2018</u>		
Falcon Rails, Corp.	В/.	31,375	В/.	-		
Quartzforms SPA		26,148		_		
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.		4,042		4,042		
Servicios Madosa, S.A.		454		<u>-</u>		
Total	<u>B/.</u>	62,019	<u>B/.</u>	4,042		

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital Impuesto de transferencia de bien inmueble Impuesto sobre la renta estimado Tarifa de registro de programa ante la Superintendencia	В/.	396,727 256,839 231,585	В/.	625,718 307,718 231,585
de mercados de Valores Vacaciones pagadas por adelantado		-		28,000 1,829
Otros impuestos Otros gastos		3,616 482		112 482
Total	B/.	889,249	<u>B/.</u>	1,195,444

(12) Propiedades de inversión, neta

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Saldo al inicio del año Aumento por efectos de fusión Adiciones Costo al final del año	B/.	2,750,400 - 10,512 2,760,912	B/.	1,916,409 833,991 2,750,400
Depreciación acumulada al inicio del año Depreciación Aumento por efectos de fusión Depreciación acumulada al final del año		(101,936) (75,129) 		(54,263) (47,673) (101,936)
Propiedades de inversión, neta	<u>B/.</u>	2,583,847	<u>B/.</u>	2,648,464

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(13) Mobiliario y equipos, neto

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

	Mobiliario, enseres y equipos de oficina	Mobiliario y equipos de casas alquiladas	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Equipo rodante Otros equipos	
Costo						
Al 1 de enero de 2018	B/. 56,185		B/. 581,087	B/. 43,819		•
Aumento por efectos de fusión	63,026	72,479	-	-	1,899	137,404
Adquisiciones Disminuciones	2,401	-	(172,500)	-	-	2,401 (172,500)
Diffilluciones			(172,300)			(172,300)
Al 31 de diciembre de 2018	121,612	72,479	408,587	43,819	38,832	685,329
Adquisiciones	5,367					5,367
Al 31 de diciembre de 2019	126,979	72,479	408,587	43,819	38,832	690,696
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2018	(47,536)	-	(557,534)	(33,157)	(35,669)	(673,896)
Aumento por efectos de fusión	(60,848)	(24,165)	-	-	(1,219)	(86,232)
Depreciación	(5,473)	(24,168)	(8,964)	(5,514)	(281)	(44,400)
Disminuciones	- (4.00=)	-	172,500	-	-	172,500
Reclasificaciones	(1,335)				(636)	(1,971)
Al 31 de diciembre de 2018	(115,192)	(48,333)	(393,998)	(38,671)	(37,805)	(633,999)
Depreciación	(3,141)	(22,136)	(3,991)	(3,264)		(32,532)
Al 31 de diciembre de 2019	(118,333)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(666,531)
Valor razonable:						
Al 31 de diciembre de 2019	B/. 8,646	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 24,165
Al 31 de diciembre de 2018	B/. 6,420	B/. 24,146	B/. 14,589	B/. 5,148	B/. 1,027	B/. 51,330

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(14) Construcción en proceso

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

<u>2019</u>

	Saldo al inicio del año		etectos de		Aumento por costos del año		Reclasificación Transferencias			Saldo al final del año		
Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta)												
Costos administrativos	В/.	3,642,684	B/.	-	В/.	9,577,114	В/.	-	В/	В/.	13,219,798	
Acabados	·	324,856	•	-		2,760,354		-	-	·	3,085,210	
Obra gris - GVA - lote 6		1,001,337		-		1,294,229		-	-		2,295,566	
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40		440,331		-		1,444,106		-	-		1,884,437	
Obra gris - WF-21		· -		-		1,813,671		-	-		1,813,671	
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7		252,540		-		1,280,573		-	-		1,533,113	
Obra gris - Villas 56-57		· -		-		1,208,339		-	-		1,208,339	
Obra gris - GVA - lote 5		-		-		1,002,417		-	=		1,002,417	
Obra gris - Beach Club		-		-		991,420		-	=		991,420	
Obra gris -GVA- Mallol - lote 8		-				812,778					812,778	
Apartamento modelo		290,159		-		-		-	-		290,159	
Puente de conexión 2		-		-		135,000		-	-		135,000	
Producción de roca		-		-		111,705		-	=		111,705	
Amenidades				_		47,456				_	47,456	
Total	B/.	5,951,907	В/.	_	<u>B/.</u>	22,479,162	В/.		<u>B/.</u> -	В/.	28,431,069	

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(14) Construcción en proceso (Continuación)

2	0	1	8

Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta) Costos administrativos B/.											
Costos administrativos				efectos de		•		lasificación	Transferencias	Saldo al final del año	
Costos administrativos	Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta)										
Obra gris -GVA- Mallol - Ibte 40		В/	В/.	1,436,089	В/.	2,217,527	В/.	(10,932)	B/	В/.	3,642,684
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40 - - 440,331 - - 440, Acabados Acabados - 62,943 261,913 - - 324, Apartamento modelo - 127,979 162,180 - - 290, Obra gris -GVA- Mallol - lote 7 - 252, 540 - - 252, Costos administrativos transferidos 43,024,883 - 12,501,588 (1,434,951) (54,091,520) Releno de isla 62,761,261 - - (1,275,000) (61,486,661) - - (1,275,000) (61,486,661) - - (1,275,000) (61,486,661) - - (1,275,000) (61,486,661) - - (1,275,000) (61,486,661) - - (1,275,000) (61,486,661) - - (1,993,066) (22,660,923) - - - (1,993,066) (7,088,996) - - - (1,993,066) - - - - (1,993,066) - - - - (1,946,046) - - - -	Obra gris - GVA - lote 6	-		· · ·	•	1,001,337	•	-	-		1,001,337
Acabados	Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	-		_				-	-		440,331
Apartamento modelo Obra gris -GVA- Malol - lote 7		-		62,943		261,913		-	-		324,856
Obra gris -GVA- Malol - lote 7 - 252,540 - 252, Costos administrativos transferidos 43,024,883 - 12,501,588 (1,434,951) (54,091,520) 252, Costos administrativos transferidos 43,024,883 - 12,501,588 (1,434,951) (54,091,520) 252, Costos administrativos transferidos 43,024,883 - 12,501,588 (1,434,951) (54,091,520) 252, Costos administrativos transferidos 43,024,883 - 12,501,588 (1,434,951) (54,091,520) 252, Costos administrativos transferidos 22,448,692 - 321,934 (10,970,30) (22,660,923) - <td>Apartamento modelo</td> <td>-</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td>290,159</td>	Apartamento modelo	-		-		-		-	-		290,159
Releno de isla 62,761,261 (1,275,000) (61,486,261) Producción de roca 22,448,692 - 321,934 (109,703) (22,660,923) Puente de conexión 7,288,302 (199,306) (7,088,996) Edificio de estacionamiento 3,139,695 (3,139,695) - Marina 880,502 (849,362) (31,140) Amenidades 535,060 - 279,639 131,347 (946,046) Infraestructura civil y eléctrica 1,976,350 - 8,497 - (1,984,847) Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951, Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	·	-		, -		252,540		-	-		252,540
Releno de isla 62,761,261 (1,275,000) (61,486,261) Producción de roca 22,448,692 - 321,934 (109,703) (22,660,923) Puente de conexión 7,288,302 (199,306) (7,088,996) Edificio de estacionamiento 3,139,695 (3,139,695) Marina 880,502 (849,362) (31,140) Amenidades 535,060 - 279,639 131,347 (946,046) Infraestructura civil y eléctrica 1,976,350 - 8,497 - (1,984,847) Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951, Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Costos administrativos transferidos	43,024,883		-		12,501,588		(1,434,951)	(54,091,520)		, -
Producción de roca 22,448,692 - 321,934 (109,703) (22,660,923) Puente de conexión 7,288,302 - (199,306) (7,088,996) Edificio de estacionamiento 3,139,695 - (3,139,695) - (849,362) (31,140) Marina 880,502 - (849,362) (31,140) Amenidades 535,060 - 279,639 131,347 (946,046) Infraestructura civil y eléctrica 1,976,350 - 8,497 - (1,984,847) Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951, Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Relleno de isla			_		-		,			-
Puente de conexión 7,288,302 (199,306) (7,088,996) Edificio de estacionamiento 3,139,695 (3,139,695) Marina 880,502 (849,362) (31,140) Amenidades 535,060 - 279,639 131,347 (946,046) Infraestructura civil y eléctrica 1,976,350 - 8,497 - (1,984,847) Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951, Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Producción de roca	22,448,692		-		321,934					-
Edificio de estacionamiento 3,139,695 (3,139,695) (3,139,695) (3,139,695) (3,139,695) (849,362) (31,140) Amenidades 535,060 - 279,639 131,347 (946,046) Infraestructura civil y eléctrica 1,976,350 - 8,497 - (1,984,847) Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951,	Puente de conexión	7,288,302		_		, -		, , ,			-
Marina 880,502 - - (849,362) (31,140) Amenidades 535,060 - 279,639 131,347 (946,046) Infraestructura civil y eléctrica 1,976,350 - 8,497 - (1,984,847) Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951, Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 - - (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 - - (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Edificio de estacionamiento	3,139,695		_		-			-		-
Amenidades	Marina	880,502		_		-			(31,140)		-
Infraestructura civil y eléctrica Paisajismo 22,375 Subtotal Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos Terreno Apartamento modelo Apartamento WF-2122 Subtotal 1,976,350 22,375 1,627,011 17,565,850 118,364 (117,654) (7,005,256) (148,312,818) 5,951, 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) - (3,579,935) (3,579,935) Apartamento modelo Apartamento WF-2122 Apartamento WF-2122 Subtotal	Amenidades	535,060		_		279,639					-
Paisajismo 22,375 - 118,364 (117,654) (23,085) Subtotal 142,077,120 1,627,011 17,565,850 (7,005,256) (148,312,818) 5,951, Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas	Infraestructura civil y eléctrica	1,976,350		_		8,497		-	(1,984,847)		-
Costos de construcción en proceso proyectos de viviendas Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Paisajismo			-		118,364		(117,654)			-
Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 - - (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 - - (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Subtotal	142,077,120		1,627,011		17,565,850		(7,005,256)	(148,312,818)		5,951,907
Ocean Reef Residences Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 - - (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 - - (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	Costos de construcción en proceso provectos de viviendas										
Costos administrativos - 4,110,994 2,012,373 - (6,123,367) Terreno - 3,579,935 - - (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 - - (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	· · · · ·										
Terreno - 3,579,935 (3,579,935) Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)		_		4 110 994		2 012 373		_	(6 123 367)		_
Apartamento modelo - 576,912 2,326,220 - (2,903,132) Apartamento WF-2122 - 2,451,167 - - (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)		_		, ,		2,012,373		_			_
Apartamento WF-2122 - 2,451,167 (2,451,167) Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)		_				2 326 220		_			_
Subtotal - 10,719,008 4,338,593 - (15,057,601)	•	_		,				_	(, , ,		_
Total B/. 142 077 120 B/. 12 346 019 B/. 21 904 443 B/. (7 005 256) B/. (163 370 419) B/. 5 951	·					4,338,593		-			_
$\frac{y_1 \cdot 1_1 y_1 y_1 y_2}{y_1 \cdot y_2} = \frac{y_1 \cdot 1_1 y_1 y_1 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_1 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2 y_2}{y_1 \cdot y_2 y_2 y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2}{y_1 \cdot y_1} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2}{y_1 \cdot y_2} = \frac{y_1 \cdot y_1 y_2}{y_1 \cdot y_1} = y_1 \cdot y_1 $	Total	B/. 142,077,120	<u>B/.</u>	12,346,019	<u>B/.</u>	21,904,443	<u>B/.</u>	(7,005,256)	B/. (163,370,419)	<u>B/.</u>	5,951,907

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(15) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
En activos: Cuentas por cobrar: Ocean Reef Marina, Inc. Desarrollo Playa Dorada 1, S.A. Logística y Servicios Marítimos Corporación Los Pueblos, S.A. RE Investment Corp. P.H. WF-4950 Francisco Alemán AV1, Corp. Barzana Corporation Ocean Reef Convenience Store, S.A.	B/. 12,505,690 296,784 228,231 124,118 70,088 64,878 20,836 13,235 1,246	B/. 8,397,253 296,784 205,060 - 70,088 98,698 20,836 13,235 946 102,993
Total	<u>B/. 13,325,106</u>	<u>B/. 9,205,893</u>
En pasivos: Cuentas por pagar: Fundación Alevir GLP Holdings One, Inc. Playa Escondida Beach Front, S.A. Desarrollo Playa Dorada II, S.A. Corporación Los Pueblos, S.A. P.H. WF-2122	B/. 706,250 250,000 48,688 38,568	B/. 750,000 250,000 1,688 38,567 5,031,343 4,108
Total	B/. 1,043,506	B/. 6,075,706
Accionistas	B/. 10,000,000	<u>B/. 10,000,000</u>

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

Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas, el estado de resultados integrales refleja los siguientes importes:

En ingresos local:				
Ocean Reef Marina, Inc.	<u>B/.</u>	60,000	B/.	

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(16) Sobregiro bancario

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

2019 2018 B/. - B/. 17,455

Capital Bank, Inc.

El saldo de sobregiro bancario, representa un sobregiro ocasional en libros.

(17) Obligaciones bancarias

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

<u>2019</u> <u>2018</u>

Prival Bank, S.A.

Préstamo Sindicado por la suma de B/.80,000,000 para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island Residences, estructurado de la siguiente manera: Facilidad 1: Prival Bank, S.A. (Agente Estructurador), B/.30,000,000; Facilidad 2: Prival Bank, S.A., B/.25,000,000; Facilidad 3: Prival Bank, S.A., Capital Bank, Inc., Global Bank, Corp., Multibank, Inc., B/.25,000,000. Intereses trimestrales por trimestre vencido, con tasas de interés entre el 7.5% y 8.5% anual; se realizarán 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; Este préstamo tiene como garantía el fideicomiso con Prival Trust, S.A según Escritura Pública No. 11,738 del 9 de agosto 2018.

Facilidades 1 y 2: se pagará el Saldo Insoluto más los intereses más FECI en octubre 2019.

B/. - B/. 42,164,291

Totales pasan... <u>B/. - B/. 42,164,291</u>

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(17) Obligaciones bancarias (Continuación)

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Totales vienen	В/.	-	В/.	42,164,291
Prival Bank, S.A. Facilidad 3: Facilidad para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island Residences, con un plazo de cinco (5) años, con vencimiento el 30 de marzo de 2023, mediante dos (2) tramos de financiamiento con tasa de interés del 8.5% anual fijo más FECI (en los financiamientos que aplique) Los préstamos que siguen a continuación, son préstamos resultantes de los efectos de fusión con las empresas absorbidas por Compañía Insular Americana, S.A.:		-		20,051,390
Prival Bank, S.A. Línea de crédito interina sindicada para construcción, por un monto de B/.16,000,000 de estructuración de financiamiento, con un plazo de 36 meses a partir de la fecha del primer desembolso (en el año 2018), con una tasa de interés de 6.75% más FECI.		14,341,814		9,185,780
Totales pasan	<u>B/.</u>	14,341,814	<u>B/.</u>	71,401,461

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(17) Obligaciones bancarias (Continuación)

<u>2019</u> <u>2018</u>

...Totales vienen

B/. 14,341,814 B/. 71,401,461

Prival Bank, S.A. y Capital Bank, S.A.

Línea de crédito interina de construcción sindicada hasta por la suma de B/.16,407,692.75, monto que será desembolsado parcialmente a la cuenta que El Deudor mantiene para estos efectos con El Agente, en representación de Los Acreedores, mediante el sistema de aprobación previa de obras de construcción acordado por Los Acreedores. Dicha suma será utilizada única y exclusivamente por El Deudor para el financiamiento del (61%) de los costos directos de construcción del Proyecto denominado "P.H. Garden Apartment", el cual está ubicado en la Isla Occidental, Calle Colón, Punta Pacífica, Provincia de Panamá en adelante (El Proyecto), y para cancelar el préstamo actual que mantiene la sociedad Compañía Insular Americana, S.A., sobre el terreno donde se desarrollará El Proyecto.

Los desembolsos de la línea se dividirán en dos (2) tramos o fases, como se detalla a continuación:

Tramo A: Un primer desembolso por la suma de B/.7,407,692.75, el cual será utilizado por El Deudor para cancelar parcialmente el capital del préstamo a nombre de Compañía Insular Americana, S.A.

Tramo B: Desembolsos parciales hasta por la suma de B/.9,000,000, el desembolso del Tramo B se realizará en base a las cuentas presentadas por trabajo terminado, debidamente firmadas por El Deudor y el Inspector Financiero de El Proyecto, a razón del (61%) del trabajo ejecutado, menos el retenido del Contratista. El deudor se obliga a cancelar la totalidad de las sumas en concepto de capital que adeuda o que llegue adeudar a los acreedores por razón de la línea con vencimiento en el 2019.

Totales pasan...

B/. 14,341,814 B/. 71,401,461

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(17) Obligaciones bancarias (Continuación)

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Totales vienen	В/.	14,341,814	В/.	71,401,461
Prival Bank, S.A. y Capital Bank, S.A. Tramo A La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56% del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50%.		-		784,977
Tramo B La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56%, y la de Capital Bank, S.A. corresponde al 44.44%, del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50.				
Este préstamo tiene como garantía el fideicomiso con Asset Trust Corporate Services sobre las fincas 30249267 con codigo de ubicación 8708.		-		956,215
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.		1,900,000		1,900,000
Total Obligaciones bancarias porción corriente		16,241,814 (5,156,033)		75,042,653 (45,805,483)
Obligaciones bancarias porción no corriente	B/.	11,085,781	B/.	29,237,170

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(18) Cuentas por pagar

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Pimkie Management Ltd. (Isla No.1) Primary Financial Group Ltd. (Isla No.1) Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2) Pimkie Management Ltd. (Isla No.2) Cuentas por pagar a proveedores comerciales Total	В/.	7,660,857 3,088,522 2,170,587 1,066,344 669,138 14,655,448	В/.	7,660,857 3,236,272 2,170,587 1,066,344 3,813,916 17,947,976
Porción corriente		(669,138)		(3,813,916)
Porción no corriente	<u>B/.</u>	13,986,310	<u>B/.</u>	14,134,060

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 leves 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).

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(18) 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 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 31 de diciembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
H. Ortega, S.A.	В/.	890,178	В/.	175,509
Ingeniería Hos, S.A.		406,845		589,289
Ingeniería Lambda, S.A.		253,159		38,166
Ingeniería y Desarrollos Eléctricos, S.A.		118,238		118,238
Ingeniería Hos, S.A. – Lote 56-57		102,662		-
Instalaciones y Servicios Macopa, S.A. ORR2		101,570		-
Díaz y Guardia, S.A.		100,841		-
Ventanas Solares		92,306		92,306
Safeman, S.A.		22,616		
Totales pasan	B/.	2,088,415	B/.	1,013,508

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(19) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

	<u>2019</u>			<u> 2018</u>
Totales vienen	В/.	2,088,415	В/.	1,013,508
Solintex, S.A. Multiservicios ERAP Melquiades Cedeño Gestiona Iberoamérica, S.A. Desing Lab, S.A. Reynaldo Barría Empresas Francar, S.A. Corporación Zipagauta, S.A. Justino Cedeño Raul González Roja Cyberfactoring, S.A. Drywall Systems Instalaciones y Remodelaciones Vigil, S.A. Corporación DPL		20,666 16,894 12,883 11,239 9,256 6,680 4,528 3,948 3,805 3,160 2,090 1,772 1,178 1,008		20,666 16,894 12,883 11,239 - 6,680 - 2,901 - -
Boskalis Panamá, S.A. Iguana Place, S.A.		-		1,550,758 4,890
Otros Total	<u>B/.</u>	2,166 2,189,688	<u>B/.</u>	7,332 2,647,751

(20) Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	, -	<u> 2019</u>		<u>2018</u>
Vacaciones y décimo tercer mes Cuotas patronales y retenciones laborales Impuesto complementario Tesoro Nacional, ITBMS	В/.	31,311 8,144 1,034	B/.	36,554 4,683 1,146 2,002
Total	<u>B/.</u>	40,489	<u>B/.</u>	44,385

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(21) Bonos por pagar

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

Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Serie A Serie B	30 de marzo de 2023 19 de marzo de 2021	B/. 64,724,000 5,000,000	B/.	-
Serie C	30 de marzo de 2023	11,000,000		
Total		B/. 80,724,000	<u>B/.</u>	

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(21) Bonos por pagar (Continuación)

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

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

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

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

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

(22) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos y abonos recibidos de clientes por B/.67,275,308 (2018: B/.61,487,330), 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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(23) Capital en acciones

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

Acciones			Va	lor	
	Autorizadas	Emitidas y	Valor	Total de	e capital
	Autorizauas	en circulación	nominal	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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) Otros gastos de operación

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

		<u> 2019</u>	<u>201</u>	<u> 18</u>
Cuotas - Suscripciones Amenidades - Entretenimiento	В/.	28,000 22,123	B/.	-
Alquileres		20,423		-
Alquiler de equipo		17,383		-
Paisajismo y arborización Gastos de ventas		15,097 10,381		_
Bancarios		6,116		_
Eventos		3,036		-
Misceláneos		2,098		-
Útiles de Oficina		2,045		-
Acarreo - Flete		1,790		-
Atenciones a Clientes		1,160		-
Impresiones Publicitarias Letreros - Vallas		925 800		-
Notaria - Registro Publico		647		_
Viáticos - Viajes		589		_
Timbres		364		-
Papelería - Impresos		340		-
Inspecciones		200		-
Copias de planos		30		-
Fotocopias	-	<u>16</u>		
Total	<u>B/.</u>	133,563	<u>B/.</u>	

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(25) Superávit por revaluación de lotes de terreno

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

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

Valor total de lotes de terreno, según avaluó Menos: Valor registrado en libros Aumento sobre el valor registrado en libros	B/. 263,015,250 (148,252,818) 114,762,432			
Menos: saldo inicial del superávit por revaluación	<u>B/</u>			
Aumento del superávit, por avaluó	B/. 114,762,432			

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial Aumento del superávit, por avalúo Disminución del superávit, por venta de	B/. 102,900,223	B/ 114,762,432
lotes de terreno	(9,607,883)	(11,862,209)
Saldo final	B/. 93,292,340	B/. 102,900,223

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(26) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(26) Impuesto sobre la renta (Continuación)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta Menos: Impuesto sobre la renta de venta de inmuebles	B/. (4,175,579)	B/. (2,038,773)
nuevos, incluido en costos de declaración de renta	(152,500)	(1,009,724)
Menos: Ajuste en costos	-	(59,370)
Menos: Ingresos exentos	(12,621)	(4,708)
Menos: Ingresos no gravables	(13,248,146)	(35,395,652)
Menos: Arrastre de pérdidas	-	(99,507)
Más: Depreciación no declarada en gastos	-	20,232
Más: Depreciación de propiedades de inversión	75,129	54,264
Más: Costos no deducibles	14,152,964	38,413,039
Más: Gastos no deducibles	<u>1,564,779</u>	244,781
(Pérdida) Renta neta gravable	(1,795,974)	124,582
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>B/.</u> -	<u>B/. 31,145</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	B/. 152,500	B/. 1,009,724

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%

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(27) Contingencia

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 30 de enero de 2020, expresan lo siguiente: no mantienen en trámite, ningún proceso judicial, ni a favor, ni en contra de la empresa Compañía Insular Americana, S.A.

(28) Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

Los principales riesgos identificados por la Empresa son 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.

(a) Riesgo de crédito (continuación)

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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(28) Administración de riesgos de instrumentos financieros 8Continuación)

(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.

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

(d) Riesgo de mercado

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

(29) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

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

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

2019 2018

	Valor en libros		Valor razonable		Valor en libros		Valor razonable	
Activos:								
Efectivo y equivalente de efectivo	B/.	7,993,479	В/.	7,993,479	B/.	1,023,180	В/.	1,023,180
Fondo de fideicomiso		2,766,738		2,766,738		2,754,006		2,754,006
Total activos	<u>B/.</u>	10,760,217	<u>B/.</u>	10,760,217	<u>B/.</u>	3,777,186	<u>B/.</u>	3,777,186
Pasivos:								
Sobregiro bancario	В/.	-	В/.	-	B/.	17,455	В/.	17,455
Obligaciones bancarias		16,241,814		16,241,814		75,042,653		75,042,653
Bonos por pagar		80,724,000		80,724,000				_
Total pasivos	<u>B/.</u>	96,965,814	<u>B/.</u>	96,965,814	<u>B/.</u>	75,060,108	<u>B/.</u>	75,060,108

(30) Eventos posteriores

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la gerencia de la Empresa, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos excepto por el descrito a continuación:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como una pandemia y el Gobierno de Panamá ha decretado 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 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Empresa dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Empresa se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio hacia adelante.