COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

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-mar-20	31-dic-19
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	722,561	7,993,479
Fondos en Fideicomiso	4,773,015	2,766,738
Cuentas por Cobrar	293,307	293,307
Inventario de Viviendas	7,439,421	7,439,421
Inventario de lotes de terreno para la venta	138,222,845	138,222,845
Otros Activos	892,420	951,268
	152,343,569	157,667,058
Pasivos corrientes		
Sobregiro Bancario	891,144	0
Obligaciones Bancarias	5,156,033	5,156,033
Cuentas por Pagar	2,563,062	2,858,826
Otros Gastos por pagar	63,788	60,872
	8,674,027	8,075,731
Indice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	**17.56**	**19.52**

La compañía refleja una liquidez menor a 2019, producto a la disminución de fondos de banco, al no utilizar financiamiento para diminuir impacto de intereses y al uso de loa abonos de clientes directo a la operación de construccion.

Para el primer trimestre de 2020 no se registraros traspasos de propiedades, debidoa a que la operación esta centrada en el desarrollo de los edificios

Los fondos en Fideicomiso aumentaron, debido a los pagos de cesión minima realizadas del Edificio GVA lote 6, por US$2M, lo cual sera aplicado a capital de las facilidades identificadas como ORR_2

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-mar-20	31-dic-19
	No auditados	Auditados
Pasivos	**198,519,178**	**192,219,920**
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-8,708,803	-6,823,230
Superávit por revaluación de lotes de terreno	93,292,340	93,292,340
Impuesto Complementario	-96,160	-96,160
Total del Recurso de Capital	84,497,377	86,382,950

La disminución en el total de Capital, esta relacionada a la perdida del periodo, ocasianado por la falta de traspasos de unidades del periodo.

Al cierre de marzo 2020,la razon de endeudamiento se mantiene en razonablemente en linea comparado con el primer trimestre de 2019

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-mar-20	31-mar-19
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Ventas de viviendas	-	1,200,000
Ventas de lotes de terreno	-	4,159,238
Otros Ingresos	27,088	70,048
	27,088	5,429,285
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	167,463	4,932,799
Gastos Financieros	1,745,198	1,538,470
	1,912,661	6,471,269
Utilidad neta antes de impuestos	**-1,885,573**	**-1,041,984**
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	**-1,885,573**	**-1,041,984**

Al 31 de marzo de 2020 se incrementa la perdida de la empresa debido a la regularizacion de los costos en proceso, adicional que al cierre de marzo, 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.

La disminución en los gastos del periodo esta relacionada con los traspasos de propiedades no concretados, por lo cual se mantienen los costos en "Construcción en proceso"

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 mar-20	Trimestre que Reporta dic-19	Trimestre que Reporta sep-19
Ventas o Ingresos Totales	27,088	1,228,419	1,055,189
Margen Operativo	-6898%	-801%	-12%
Gastos Generales y Administrativos	1,895,705	11,064,102	1,177,238
Utilidad o Pérdida Neta	- 1,868,617	- 9,835,684	- 122,049
Acciones Emitidas y en Circulación	18,000	18,000	18,000
Utilidad o Pérdida por Acción	- 104	- 546	- 7
Depreciación y Amortización	16,956	22,864	24,103
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	N/A	N/A	N/A

Balance General	Trimestre que Reporta mar-20	Trimestre que Reporta dic-19	Trimestre que Reporta sep-19
Activo Circulante	152,347,611.42	157,667,057.83	151,762,914.83
Activos Totales	283,016,554.80	278,582,032.79	265,714,132.52
Pasivo Circulante	8,674,026.84	8,075,731.07	6,484,902.33
Deuda a Largo Plazo	198,519,177.98	192,199,082.79	166,056,681.39
Acciones Preferidas			
Capital Pagado	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Utilidades Retenidas	- 8,708,803.18	- 6,823,230.00	- 33,631.65
Superavit por revaluacion de Terreno	93,292,340.00	93,292,340.00	93,292,340.06
Impuesto Complementario	- 96,160.00	- 96,160.00	- 96,159.61
Total Patrimonio	84,497,376.82	86,382,950.00	93,172,548.80
Razones Financieras:			
Dividendo / Acción	0.00	0.00	0.00
Deuda Total / Patrimonio	2	2	2
Capital de Trabajo	143,673,585	149,591,327	145,278,013
Razón Corriente	17.56	19.52	23.40
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(1.07)	(6.39)	(0.08)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2020 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 de marzo de 2020 como Anexo No 2.

V PARTE

DIVULGACION

1 Divulgación

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

2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 30 junio de 2020.

Sr. **Alejandro Alemán Miranda**
Presidente y Representante Legal

Compañía Insular Americana, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
31 de marzo de 2020

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

9

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de marzo 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	5-31

COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

A la Junta Directiva
COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

Hemos efectuado la compilación del Balance General y los correspondientes Estado de Resultados, Estado de Utilidades y Flujo de Efectivo de la Sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, al 31 de marzo de 2020.

En nuestra opinión, los informes mencionados representan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A**, al 31 de marzo de 2020, de acuerdo con principios de Contabilidad generalmente aceptados.

Panamá, 26 de junio de 2020

LIC. GUMERCINDO AGRAJE
Contador Público Autorizado
IDONEIDAD No. 8820
R.U.C. 2-102-272 D.V. 48

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Marzo de 2019

ACTIVOS	Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/. 722,561	B/. 7,993,479
Fondo de fideicomiso	6	4,773,015	2,766,738
Cuentas por cobrar	7	293,307	293,307
Inventario de viviendas	8	7,439,421	7,439,421
Inventario de lotes de terreno para la venta	9	138,222,845	138,222,845
Anticipo a contratistas	10	4,042	62,019
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11	892,420	889,249
Total de activos corrientes		152,347,611	157,667,058
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	12	2,568,901	2,583,847
Mobiliario y equipos, neto	13	22,635	24,165
Construcción en proceso	14	36,014,427	28,431,069
Inventario de lotes de terreno para proyectos	9	75,563,586	75,563,586
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	15	15,491,355	13,325,106
Otras cuentas por cobrar	7	1,008,039	1,008,039
Total de activos no corrientes		130,668,943	120,935,812
Total de activos		B/. 283,016,555	B/. 278,602,870
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	16	B/. 891,144	B/. -
Obligaciones bancarias	17	5,156,033	5,156,033
Cuentas por pagar	18	60,690	669,138
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	19	2,502,372	2,189,688
Gastos e impuestos acumulados por pagar	20	43,406	40,489
Ingresos diferidos		20,382	20,383
Total de pasivos corrientes		8,674,027	8,075,731
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	21	80,724,000	80,724,000
Obligaciones bancarias	17	11,085,781	11,085,781
Cuentas por pagar	18	15,522,073	13,986,310
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	15	994,818	1,043,506
Cuentas por pagar accionistas	15	10,000,000	10,000,000
Depósitos por abonos de clientes	22	71,489,195	67,275,308
Depósitos recibidos en garantía		22,462	22,462
Prima de antigüedad e indemnización		6,822	6,822
Total de pasivos no corrientes		189,845,151	184,144,189
Total de pasivos		198,519,178	192,219,920
Patrimonio			
Capital en acciones	23	10,000	10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas		(8,708,803)	(6,823,230)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25	93,292,340	93,292,340
Impuesto complementario		(96,160)	(96,160)
Total de patrimonio		84,497,377	86,382,950
Total de pasivos y patrimonio		B/. 283,016,555	B/. 278,602,870

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales
Por el año que terminó el 31 de Marzo de 2020

	Notas	TRIMESTRE 2020	TRIMESTRE 2019	ACUMULADO 2020	ACUMULADO 2019
Ingresos					
Ventas de viviendas		B/. -	B/. 1,200,000	B/. -	B/. 1,200,000
Ventas de lotes de terreno	15	-	4,159,238	-	4,159,238
Ventas totales		-	5,359,238	-	5,359,238
Costos					
Costos de viviendas			(2,784,501)	-	(2,784,501)
Costos de lotes de terreno			(1,498,225)	-	(1,498,225)
Otros costos		-	(30,000)	-	(30,000)
Costos totales		-	(4,312,727)	-	(4,312,727)
Pérdida bruta en ventas		-	1,046,511	-	1,046,511
Gastos generales y administrativos					
Salarios y otras remuneraciones		B/. (67,366)	B/. (43,261)	B/. (67,366)	B/. (43,261)
Honorarios Profesionales			(150,913)		(150,913)
Reparación y mantenimiento		(63,428)	(349,939)	(63,428)	(349,939)
Impuestos generales			(3,379)		(3,379)
Depreciación de propiedades de inversión	13	(11,302)	(16,861)	(11,302)	(16,861)
Depreciación y amortización	14	(5,654)	(9,996)	(5,654)	(9,996)
Combustibles y lubricantes			(8,246)		(8,246)
Otros gastos de operación		(19,713)	(37,476)	(19,713)	(37,476)
Total de gastos generales y administrativos		(167,463)	(620,073)	(167,463)	(620,073)
Pérdida en operaciones		(167,463)	426,438	(167,463)	426,438
Otros ingresos (gastos)					
Ingresos por intereses		27,088	70,048	27,088	70,048
Otros ingresos			-		-
Gastos financieros		(1,745,198)	(1,538,470)	(1,745,198)	(1,538,470)
Total de otros ingresos		(1,718,110)	(1,468,422)	(1,718,110)	(1,468,422)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(1,885,573)	(1,041,984)	(1,885,573)	(1,041,984)
Impuesto sobre la renta neta gravable	26	-		-	-
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	26	-	-	-	-
Pérdida neta		B/. (1,885,573)	B/. (1,041,984)	B/. (1,885,573)	B/. (1,041,984)
Otros resultados integrales					
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:					
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25				B/. 114,762,432
Disminución del superávit de revaluación por venta de lotes de terreno	25	-	-	-	(11,862,209)
Total de otras resultados integrales		-	-	-	102,900,223
Total de utilidades (pérdidas) integrales		B/. (1,885,573)	B/. (1,041,984)	B/. (1,885,573)	B/. 101,858,239

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año que terminó el 31 de Marzo de 2020

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	24, 28	10,000	(2,495,151)	102,900,223	(92,328)	100,322,744
Pérdida neta		-	(4,328,079)	-	-	(4,328,079)
Superávit por revaluación de lotes		-	-	(9,607,883)	-	(9,607,883)
Impuesto complementario		-	-	-	(3,832)	(3,832)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	-	-
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	24	B/. 10,000	B/. (6,823,230)	B/. 93,292,340	B/. (96,160)	B/. 86,382,950
Pérdida neta			(1,885,573)			
Superávit por revaluación de lotes						
Impuesto complementario						
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión						
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión						
Saldo al 31 de Marzo de 2020	24	B/. 10,000	B/. (8,708,803)	B/. 93,292,340	B/. (96,160)	B/. 86,382,950

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año que terminó el 31 de Marzo de 2020

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (1,885,573)	B/. (4,328,079)
Ajustes por:			
Depreciación de propiedades de inversión	13	11,302	75,129
Depreciación y amortización de mobiliario y equipos	14	5,654	32,532
Ganancia en venta de activo fijo		-	-
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		(1,868,617)	(4,220,418)
Fondo de fideicomiso		2,006,277	(12,732)
Cuentas por cobrar		-	50,655
Inventario de viviendas		-	6,047,133
Inventario de lotes de terreno para la venta		-	22,042,729
Anticipo a contratistas		(57,977)	(57,977)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		3,171	306,195
Otras cuentas por cobrar		-	179,021
Cuentas por pagar		(927,315)	(3,292,528)
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		312,684	(458,063)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		2,917	(3,896)
Igresos diferidos		(1)	(49,999)
Depósitos por abonos de clientes		4,213,887	5,787,978
Depósitos recibidos en garantía		-	(50,000)
Prima de antigüedad e indemnización		0	(5,336)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		3,685,026	26,262,762
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	13	(33,390)	(10,512)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	14	(1,530)	(5,367)
Construcción en proceso		(7,583,358)	(22,479,162)
Inventario de lotes de terreno para proyectos		-	60,000
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión		(7,618,278)	(22,435,041)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		-	80,724,000
Sobregiro bancario		(891,144)	(17,455)
Obligaciones bancarias		-	(58,800,839)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(2,166,249)	(4,119,213)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(48,688)	(5,032,200)
Impuesto complementario		(231,585)	(3,832)
Superávit por revaluación de lotes		-	(9,607,883)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento		(3,337,666)	3,142,578
Disminución en el efectivo		(7,270,918)	6,970,299
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		7,993,479	1,023,180
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	B/. 722,561	B/. 7,993,479

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

(1) Información corporativa

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

El 12 de noviembre de 2018 se celebra el Convenio de Fusión por Absorción, mediante el cual la sociedad Compañía Insular Americana, S.A. (sociedad sobreviviente) absorbe a las sociedades Ocean Reef Residences, Inc. y Ocean Reef Residences 2, Inc. (sociedades absorbidas). Este Convenio de Fusión por Absorción fue protocolizado mediante Escritura Pública 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 31 de marzo de 2020, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

(3) Bases para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de marzo de 2020, 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.

gp

(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 marzo de 2020, 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 período terminado el 31 de marzo de 2020, 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 2019, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2020.

(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) Otras 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.

(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	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.

(h) 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.

(i) 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.

gp

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.

(j) 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.

(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.

(l) 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) 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.

(n) 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.

(o) 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.

Oy

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.

(p) 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.
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.

(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.

9

(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.

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.

gp

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2020	2019
Efectivo:		
Caja	B/. 20,000	B/. 20,000
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	356,892	2,496,399
Global Bank Corporation	62,554	67,540
Banistmo, S.A.	17,526	17,317
Capital Bank, Inc.	39,629	128,050
Subtotal	476,601	2,709,306
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	225,960	264,173
Plazo fijo		
Capital Bank, Inc.		5,000,000
Total,	B/. 722,561	B/. 7,993,479

Al 31 de marzo de 2020, se realizaron los cierres de los depósitos a plazo fijo en Capital Bank, S.A., se compone de B/.2,000,000, con una 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.

(6) Fondo de fideicomiso

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

	2020	2019
Prival Trust, S.A. (Cía)	B/. 9,350	B/. 9,350
Prival Trust, S.A. (Orr2)	1,000	1,000
Prival Trust, S.A. (110000007463)	2,756,794	2,753,388
Prival Trust, S.A. (110000007455)	2,028	2,000
Prival Trust, S.A. (110101258009)	1,000	1,000
Prival Trust, S.A. (110101344002)	2,002,843	
Total,	B/. 4,733,015	B/.2,766,738

(a) Al 31 de marzo de 2020 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.

(7) Otras cuentas por cobrar

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

		2020	2019
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a)	B/.	1,008,039	1,008,039
De Soto Interiores, Inc.		163,412	163,412
Kingspear Development		129,895	129,895
Total		1,301,346	1,301,346
Porción corriente		293,307	293,307
Porción no corriente	B/.	1,008,039	1,008,039

(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.

(8) Inventario de viviendas

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

	2020	2019
P.H. GA-6971	B/. 3,644,452	B/. 3,644,452
P.H. GA-65	3,794,969	3,794,969
P.H. WF-2122		
Total	B/. 7,439,421	B/. 7,439,421

(9) Inventario de lotes de terreno

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

	2020	2019
Saldo de lotes al inicio del año	B/. 213,786,431	B/. 235,889,160
Aumento en el año		
Incremento por revaluación	-	
Subtotal	213,786,431	235,889,160
Costo de lotes vendidos	-	- (9,607,883)
Costo de revalúo de lotes vendidos	-	- (12,494,846)
Subtotal	-	- (22,102,729)
Saldo de lotes al final del año	213,786,431	213,786,431
Más: terreno de estacionamientos		
Total, de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	213,786,431	213,786,431
Inventario de lotes de terreno para la venta	(138,222,845)	(138,222,845)
Total, de lotes de terreno para proyectos	75,563,586	B/. 75,563,586

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo N°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 marzo, los anticipos a contratistas se detallan a continuación:

	2020	2019
Falcon Rails Corp		31,375
Quartzforms SPA		26,148
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	4,042	4,042
Servicios Madosa, S.A.		454
Total, de anticipo	B/. 4,042	B/. 62,019

(11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

	2020	2019
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	B/ 396,727	B/. 396,727
Impuesto de transferencia de bien inmueble	256,839	256,839
Impuesto sobre la renta estimado	231,585	231,585
Vacaciones pagadas por adelantado	4,554	
Otros impuestos		3,616
Otros gastos	2,715	482
Total,	B/. 892,420	B/. 889,249

(12) Propiedades de inversión, neta

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	B/. 2,760,912	B/.2,750,400
Aumento por efectos de fusión	72,479	
Adiciones		10,512
Costo al final del año	2,833,391	2,760,912
Depreciación acumulada al inicio del año	(177,065)	(101,936)
Aumento por efectos de fusión	(76,123)	(75,129)
Depreciación del período	(11,302)	
Depreciación acumulada al final del año	(264,490)	(177,065)
Propiedades de inversión, neta	B/. 2,568,901	B/.2,583,847

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

9p

(13) Mobiliario y equipos, neto

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

	Mobiliario, enseres y equipos de oficina	Mobiliario y equipos de casas alquiladas	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Otros equipos	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2019	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
Adquisiciones	1,991	-	-	-	-	1,991
Disminuciones						
Al 31 de Marzo de 2020	128,970	72,479	408,587	43,819	38,832	692,687
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2019	(115,192)	(48,333)	(393,998)	(38,671)	(37,805)	(633,999)
Depreciación y amortización	(570)	(22,136)	(3,991)	(3,264)		(29,961)
Al 31 de diciembre de 2019	(115,762)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(663,960)
Depreciación y amortización	(695)		(4,581)	(816)		(6,092)
Al 31 de marzo de 2020	(116,457)	(70,469)	(402,570)	(42,751)	(37,805)	(670,052)
Valor razonable:						
Al 31 de Marzo de 2020	B/. 12,513	B/. 2,010	B/. 6,017	B/. 1,068	B/. 1,027	B/. 22,635
Al 31 de diciembre de 2019	B/. 8,646	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 24,165

(14) Construcción en proceso

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

	2020					
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso - Isla N°2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 13,219,798	B/. -	B/. 2,707,135		B/. -	B/. 15,926,933
Costos administrativos transferidos		-	-			-
Acabados	3,085,210		1,193,144		-	4,278,354
Obra gris - GVA - lote 6	2,295,566	-	72,754		-	2,368,320
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	1,884,437	-	153,503		-	2,037,940
Obra gris -GVA- Mallol - lote 8	1,813,671		343,929			2,157,600
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	1,533,113	-	217,545		-	1,750,658
Obra gris - GVA - lote 5	1,208,339		245,478			1,453,817
Obra gris - Beach Club	1,002,417		1,413,115			2,415,532
Obra gris - WF-21	991,420		552,519			1,543,939
Obra gris - Villas 56-57	812,778		340,038			1,152,816
Obra gris - Villas 51-53			329,647			329,647
Apartamento modelo	290,159		7,189	-	-	297,348
Produccion de roca	135,000					135,000
Puente de conexión 2	111,705		5,000			116,705
Amenidades	47,456	-	2,361	-	-	49,817
Subtotal	28,431,069	-	7,583,358	-	-	36,014,427
Total	B/. 28,431,069	B/. -	B/. 7,583,358	B/. -	B/. -	B/. 36,014,427

	2019					
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso - Isla N°2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 3,642,684	B/. -	B/. 9,577,114		B/. -	B/. 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
Produccion de roca			111,705			111,705
Amenidades	-	-	47,456	-	-	47,456
Subtotal	5,951,907	-	22,479,162	-	-	28,431,069
Total	B/. 5,951,907	B/. -	B/. 22,479,162	B/. -	B/. -	B/. 28,431,069

(15) Saldos entre partes relacionadas

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

	2020	2019
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/.14,595,690	B/.12,505,690
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	296,784	296,784
Logística y Servicios Marítimos	228,331	228,231
Corporación Los Pueblos	180,194	124,118
RE Investment Corp.	70,088	70,088
P.H. WF-4950	64,877	64,878
Playa Escondida Beach Front, S.A.	40,909	
Francisco Alemán		20,836
AV1, Corp.	13,235	13,235
Barzana Corporation	1,246	1,246
Total,	B/.15,491,355	B/.13,325,106
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.	706,250	706,250
GLP Holdings One, Inc.	250,000	250,000
Playa Escondida Beach Front, S.A.		48,688
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,568	38,568
Total,	B/. 994,818	B/. 1,043,506
Accionistas	B/.10,000,000	B/.10,000,000

9

Las cuentas por cobrar y pagar entre partes relacionadas y accionistas, no tienen plan de pago, fecha 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.	B/. _____	B/. 60,000

(16) Sobregiro bancario

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

	2020	2019
Prival Bank, Inc.	B/. 891,144	B/. -
Total	B/. 891,144	B/. -

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

(17) Obligaciones bancarias

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

	2020	2019
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	14,341,814
Totales pasan ...	B/. 14,341,814	B/. 14,341,814

...Totales vienen	B/. 14,341,814	B/. 14,341,814
Tramo A		
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	B/. 16,241,814	B/. 16,241,814
Porción corriente	(5,156,033)	(5,156,033)
Porción no corriente	B/. 11,085,781	B/. 11,085,781

(18) Cuentas por pagar

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

	2020	**2019**
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)	2,221,522	3,088,522
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2)	2,170,587	2,170,587
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	2,463,453	669,138
Total	15,582,763	14,655,448
Porción corriente	(60,690)	(669,138)
Porción no corriente	B/. 15,522,073	B/.13,986.310

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.
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).

P

(19) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

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

	2020	2019
H. Ortega, S.A.	1,003,651	890,178
Ingeniería Hos, S.A.	437,570	406,845
Ingenieria Lambda, S.A.	363,599	253,159
Diaz y Guardia, S.A.	180,539	100,841
Ingenieria y Desarrollos Eléctricos, S.A.	118,238	118,238
Ingenieria Hos, S.A. - Lote 56-57	108,733	102,662
Ventanas Solares	92,306	92,306
Instalaciones y Servicios Macopa, S.A. ORR2	50,468	101,570
Safeman, S.A.	24,814	22,616
Solintex, S.A.	20,666	20,666
Multiservicios ERAP	16,894	16,894
Melquiades Cedeño	12,883	12,883
PISCINAS ACUARIUM S.A.	12,385	
Gestiona Iberoamerica, S.A.	11,239	11,239
Design Lab, S.A.	9,256	9,256
Provenzal, S.A.	8,101	
Reynaldo Barria	6,680	6,680
Empresas Francar, S.A.	4,528	4,528
Corporacion Zipagauta, S.A.	4,179	3,948
Justino Cedeño	3,271	3,805
Panaglass Investment Corporation, S.A.	2,418	
Raul Gonzalez Rojas	1,062	3,160
Cyberfactoring, S.A.	2,090	2,090
Drywall Systems	1,772	1,772
Constructora Vip, S.A.	1,635	
Instalaciones y Remodelaciones Vigil, S.A	1,178	1,178
Corporación PDL	1,008	1,008
Otros menos de (B/. 1,000)	1,211	2,165
Total,	**2,502,372**	**2,189,687**

(20) Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	2020	2019
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 34,730	B/. 31,311
Cuotas patronales y retenciones laborales	8,676	8,144
Impuesto complementario		1,034
Total,	B/. 43,406	B/. 40,489

(21) Bonos por pagar

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

Series emitidas

Tipo	Vencimiento	2020	2019
Serie A	30 de marzo de 2023	B/.64,724,000	64,724,000
Serie B	19 de marzo de 2021	5,000,000	5,000,000
Serie C	30 de marzo de 2023	11,000,000	11,000,000
Total,		B/.80,724,000	80,724,000

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 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 I: 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 II: Bonos corporativos hasta un máximo de veinticuatro millones novecientos mil mil dólares (B/.24,000,000), y en conjunto con el Tramo I hasta un máximo de noventa millones de dólares (B/.90,000,000). Las series mancomunadas

9

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 ocurre 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 acuerdos a las condiciones de mercado en el momento de sus respectivas Fechas de Oferta.

Los intereses de las 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.

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:

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).

(22) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Al 31 de marzo, los depósitos y abonos recibidos de clientes por B/.71,489,195 (2019: B/.67,275,308), 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.

(23) Capital en acciones

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

	Acciones			Valor	
				Total de Capital	
	Autorizadas	Emitidas y en Circulación	Valor Nominal	2020	2019
Acciones comunes *	18,000	18,000	SVN	B/. 10,000	B/. 10,000

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

(24) Otros gastos de operación

Al 31 de marzo, los otros gastos de operación

	2020	2019
Amenidades - Entretenimiento		22,123
Alquileres	10,234	5,086
Sistema de Riego	4,619	

9

Eventos	3,731	3,036
Paisajismo y arborización		1,619
Utiles de Oficina		1,381
Impresiones Publicitarias		925
Atenciones a Clientes	376	870
Miscelaneos	707	851
Notaria - Registro Publico		647
Alquiler de Equipo		572
Timbres		363
Gastos de ITBMS	46	
Viaticos - Viajes		4
	B/. 19,713	B/. 37,476

(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.

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

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

9

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

	2020
Saldo inicial	B/.102,900,223
Aumento del superávit, por avalúo	
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	(9,607,883)
Saldo final	B/. 93,292,340

(26) Evento posteriores

Como consecuencia de la crisis sanitaria que afronta el país actualmente, el ministerio de salud, mediante decreto ejecutivo 500 del 19 de marzo que aprueba medidas sanitarias adicionales, para reducir, mitigar y controlar la propagación de la pandemia por la enfermedad Coronavirus Covid-19, ha dispuesto el cierre temporal de nuestro local comerciales y hemos reducido nuestras operaciones a un 80% para poder mantener nuestras operaciones con el teletrabajo y nuestro negocio en marcha.

El brote de covid-19 ha traído incertidumbre a las empresas y económicas a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto mundial de la empresa dependerá en gran medida de que tan rápido se reanude la actividad economía en el país y a nivel mundial. La administración de la empresa se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de minimizar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio hacia adelante.

(27) 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.

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.

Cp

A continuación, se detallan las siguientes tasas que aplican para permisos de construcción

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%

(28) Contingencias

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 30 de marzo 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.

(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:

(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 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 préstamo por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos a largo plazo con pasivos corrientes.

9

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

(c) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

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 fluctué, debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tareas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimiento de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercados, tales como las tasas de interés, margen de crédito, las tasas de cambio de moneda y los riesgos de mercadeo, 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 administrativo o medio el riesgo.

(30) 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

Op

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 depende 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 especifico.

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 observados, 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 valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre 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 los técnicos de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precios de acciones.

FIDEICOMISO No. 72

COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.

INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA

(Al cierre del 31 de marzo de 2020)

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 Compañia 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

TRAMO 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 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.
b. Cesión irrevocable Tramo 1 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 1 y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 1. A la fecha de este informeel Fiduciario no ha recibido notificación de Cesión de los Derechos Cedidos Tramo 1.
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 del presente informe, se mantiene depositada en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1 la suma de US$2,029.80. 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 del presente informe, se mantiene depositado en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2, la suma de US$$2,756,794.64.
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 del presente informe:

De la suma de US$79,702,029.80 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantizan la Series del Tramo 1, de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos al cierre del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US$79,700,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US$2,029.80 en concepto de dinero depositado en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1.

10

De la suma de US$27,656,794.64 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 del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. 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$2,756,794.64

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

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.	PJTE 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.	PJTE 66,656/2018

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.	PJTE 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.	PJTE 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.	PJTE 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.	PJTE 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	17 de febrero de 2018	17 de febrero de 2021	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJTE 66,656/2018

II. Cesión Tramo 1

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.

Cantidad	No. de Finca	No. de Lote	% del Precio de Venta que deberá cederse a Prival Trust, S.A.
1	30271779	1	90%
2	30271781	3	90%
3	30271791	13	90%
4	30271804	26	90%
5	30271814	36	90%
6	30271815	37	90%
7	30271816	38	90%
8	30271817	39	90%
9	30271819	41	90%
10	30271820	42	90%
11	30271821	43	90%
12	30271822	44	90%
13	30271825	47	90%
14	30271836	58	90%

15	30271837	59	90%
16	30271838	60	90%
17	30271839	61	90%
18	30271840	62	90%
19	30271841	63	90%
20	30271842	64	90%
21	30271843	65	90%

Cantidad	No. de Finca	No. de Lote	% del Precio de Venta que deberá cederse a Prival Trust, S.A.
1	30271792	14	60%
2	30271796	18	60%
3	30271797	19	60%
4	30271798	20	60%
5	30271801	23	60%

6	30271802	24	60%
7	30271828	50	60%
8	30271832	54	60%

Nota: A la fecha del presente informe, el Fiduciario no ha recibido notificación de Contratos de Promesa Compraventa, Contratos de Compraventa y/o Cartas Promesa de Pago cedidas a favor de Prival Trust, S.A.

2. 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.

No. de Póliza	Tipo de Póliza	Vigencia	Monto Asegurado	Valor cedido a Prival Trust, S.A.	Aseguradora
03B69998	Todo Riesgo / incendio	12 de septiembre de 2019 al 12 de septiembre de 2020	$35,000,000.00	$15,000,000.00	ASSA

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

I. 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.

N° Lote	N° 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
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.
- 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.

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
		E2 nivel 100	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 300	12 de febrero de 2019	218	B/. 4,288.99	B/. 935,000.00	B/.794,750.00
		E1 nivel 100	6 de octubre de 2018	218	B/ 4,128.44	B/. 900,000.00	B/.765,000.00
		D1 nivel 100	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
		D2 nivel 100	20 de septiembre de 2018	203	B/. 3,891.63	B/. 790,000.00	B/.671,500.00
		F2 nivel 500	3 de agosto de 2018	171	B/. 4, 824.56	B/. 825,000.00	B/.701,250.00
		F1 nivel 400	30 de julio de 2018	171	B/. 4, 649.12	B/. 795,000.00	B/.675,750.00
		F1 nivel 500	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 400	11 de enero de 2019	203	B/. 4,118.22	B/. 836,000.00	B/.710,600.00
		E1 nivel 100	21 de noviembre de 2018	218	B/.4,013.76	B/. 875,000.00	B/.743,750.00

		E1 nivel 200	22 de noviembre de 2018	218	B/. 3,944.95	B/. 860,000.00	B/.731,000.00
		E1 nivel 400	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
		F3 nivel 500	16 de enero de 2019	310	B/. 4,443.54	B/. 1,377,500.00	B/.1,170,875.00
		F4 nivel 500 y 600	25 de febrero de 2019	278	B/. 4,424.46	B/. 1,230,000.00	B/.1,045,500.00
		D4 nivel 300	20 de mayo de 2019	203	B/. 4,261.08	B/. 865,000.00	B/.735,250.00
		D4 nivel 400	11 de enero de 2019	203	B/. 4,334.97	B/. 880,000.00	B/.748,000.00
		A2 nivel PB	12 de junio de 2019	241	B/. 3,742.95	B/. 902,052.99	B/.767,708.37
		B2 Fase 1	19 de agosto de 2019	178.88	B/. 4,332.51	B/. 775,000.00	B/.658,750.00

		D3 y D4 nivel 200	20 de septiembre de 2019	406	B/. 4,067.88	B/. 1,651,563.00	B/.1,453,828.55
		F1 nivel 300	27 de mayo de 2019	203	B/. 4,064.03	B/. 825,000.00	B/.701,250.00
		F2 nivel 300	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 2	
U.I T2 CEDIDOS SUSPENSIVAMENTE A PRIVAL TRUST, S.A. AL 70% DEL PRECIO DE VENTA	
Contratos de Compraventa	N/A

Nota: A la fecha del presente informe, el Fiduciario no ha recibido notificación de Contratos de Compraventa sobre Unidades Inmobiliarias Tramo 2, cedidos suspensivamente a su favor.

- 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 PRIVAL TRUST, S.A. AL 70% DEL PRECIO DE VENTA	
Cartas Promesa de Pago	N/A

Nota: A la fecha del presente informe, el Fiduciario no ha recibido notificación de Cartas Promesa de Pago sobre Unidades Inmobiliarias Tramo 2, cedidos suspensivamente a su favor.

- 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 del presente informe, El Fiduciario no ha recibido notificación por parte del Fideicomitente Emisor de los contratos de arrendamientos cedidos de manera suspensiva.

TRAMO 2	
Contratos de Arrendamiento sobre las U.I. T 2 que deben representar el cien por ciento (100%) del cánon de arrendamiento.	
Contratos de Arrendamiento	N/A

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

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 del presente informe 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/.6,616,165.40
Fianza de Cumplimiento GVA Lote 21	FICC 7803-0	Acerta	17-jun-19	16-jun-21	B/.1,272,339.50
Fianza de Pago 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/.3,102.009.64
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 Mallol lote 51-53	18-1000694-0	Acerta	30-ago-19	31-ago-21	B/.8,324,200.20
Fianza de Cumplimiento	FICC 7325	Acerta	19-sep-19	19-jun-21	B/.1,600,807.75
Fianza de Pago	FIPA 7637-0	Acerta	19-sep-19	19-sep-21	B/.640,323.10
CAR - Construcción Beach Club Residences F-1	18-1000675-0	Acerta	17- junio- 19	12- julio- 2021	B/.8,143,709.18

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

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 del presente informe el Saldo Insoluto Tramo 1, es por la suma de $75,724,000.00.

  De acuerdo a lo anterior, tenemos lo siguiente: (i) Valor Estimado de Mercado del Avalúo de los B.I. T1: US$119,597,913.50 x 150%= US$179,396,870.25/ Saldo Insoluto Tramo 1 : US$75,724,000.00= Lo que representa una cobertura de 2.37 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% recibido en la cuenta Fiduciaria Tramo 2; 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 marzo de 2020, 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 del presente informe es por la suma de $59,907,597.00
- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha del presente informe corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha del presente informe corresponde a la suma de $23,223,761.92
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $2,750,924.97
- Efectivo, corresponde a la suma de $2,756,794.64

Es decir que:

(i) B.I. T2 al 50% de su Valor Estimado de Mercado es igual a $29,953,798.50, 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 $1,788,101.23 más

(v). Efectivo al cien por ciento 100%; que corresponde a la suma de $2,756,794.64

Todo lo anterior, nos da igual a la suma de $54,238,892.00 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 13.02 veces.

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 marzo de 2020, 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 del presente informe corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha del presente informe corresponde a la suma de $23,223,761.92
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $2,750,924.97 más
- Efectivo corresponde a la suma de $2,756,794.64

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 $1,788,101.23; más

(iv) Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de $2,756,794.64

Todo lo anterior dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2, representa una cobertura de 4.86 veces.

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

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 US$90,000,000.00 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 el presente informe, hoy 31 de marzo de 2020.

Ingrid R. Chang Pardo

VP Legal y Fideicomisos

Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos