COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021

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-21	31-mar-20
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	1,338,146	3,389,448
Fondos en Fideicomiso	8,656	8,645
Cuentas por Cobrar	237,307	237,307
Inventario de Viviendas	7,785,770	3,644,452
Inventario de lotes de terreno para la venta	132,515,411	136,257,719
Anticipo a contratistas	4,042	160,418
Otros Activos	1,346,166	1,409,114
	143,235,499	**145,107,103**
Pasivos corrientes		
Obligaciones bancarias	2,694,831	1,853,562
Arrendamiento financiero	0	0
Cuentas por pagar	1,180,297	1,075,392
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	2,504,083	2,504,083
Gastos e impuestos acumulados por pagar	40,287	40,256
Ingresos diferidos	20,382	20,383
	6,439,880	**5,493,676**
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo	**22.24**	**26.41**

La compañía refleja una liquidez menor al periodo 2020, debido a la disminución del inventario de propiedades y a un aumento menor en las obligaciones bancarias. Cabe destacar que la empresa no se acogio a moratorias o postergación de intereses por la pándemia

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-mar-21	31-mar-20
	No auditados	Auditados
Pasivos	**206,942,529**	**200,839,283**
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-17,258,796	-13,129,199
Superávit por revaluación de lotes de terreno	93,292,340	93,292,340
Impuesto Complementario	-95,378	-95,378
Total del Recurso de Capital	**75,948,166**	**80,077,764**

La disminución en el total de Capital, esta relacionada a la perdida del periodo (anual), ocasianado por la falta de traspasos de unidades debido a los reatrasos en obra productos del Covid-19.

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-mar-21	31-mar-20
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Ventas de viviendas	2,546,880	-
Ventas de lotes de terreno	5,050,000	-
Otros Ingresos	1,489	27,088
	7,598,369	**27,088**
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	9,876,229	167,462
Gastos Financieros	1,851,737	1,745,198
	11,727,966	**1,912,661**
Utilidad neta antes de impuestos	**-4,129,597**	**-1,885,573**
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	**-4,129,597**	**-1,885,573**

El retraso en los traspasos y los gastoos financieros incidieron en el incremento de la perdida, lo cual es ocasionado por los retrasos derivados de la cuarentena

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-21	Trimestre que Reporta dic-20	Trimestre que Reporta sep-20	Trimestre que Reporta jun-20
Ventas o Ingresos Totales	7,598,369	6,220,254	372	1,236
Margen Operativo	-54%	0%	-712295%	-150026%
Gastos Generales y Administrativos	11,710,446	6,248,267	2,650,251	1,855,500
Utilidad o Pérdida Neta	- 4,112,077	- 28,013	- 2,649,879	- 1,854,264
Acciones Emitidas y en Circulación	18,000	18,000	18,000	18,000
Utilidad o Pérdida por Acción	- 228	- 2	- 147	- 103
Depreciación y Amortización	17,520	56,522	16,956	16,956
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	N/A	N/A	N/A	N/A

Balance General	Trimestre que Reporta mar-21	Trimestre que Reporta dic-20	Trimestre que Reporta sep-20	Trimestre que Reporta jun-20
Activo Circulante	143,235,498.76	147,072,954.43	151,216,821.50	147,407,321.49
Activos Totales	282,890,695.30	282,164,119.23	283,660,830.58	281,778,201.96
Pasivo Circulante	6,439,879.69	5,493,732.02	6,704,482.94	10,378,550.15
Deuda a Largo Plazo	200,502,649.38	196,593,405.61	203,701,508.30	199,152,044.83
Acciones Preferidas				
Capital Pagado	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Utilidades Retenidas	- 17,258,795.77	- 13,129,198.40	- 13,246,857.72	- 10,580,022.87
Superavit por revaluacion de Terreno	93,292,340.00	93,292,340.00	93,292,340.00	93,292,340.00
Impuesto Complementario	- 95,378.00	- 96,160.00	- 96,160.00	- 96,160.00
Total Patrimonio	75,948,166.23	80,076,981.60	79,959,322.28	82,626,157.13
Razones Financieras:				
Dividendo / Acción	0.00	0.00	0.00	0.00
Deuda Total / Patrimonio	3	3	3	3
Capital de Trabajo	136,795,619	141,579,222	144,512,339	137,028,771
Razón Corriente	22.24	26.77	22.55	14.20
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(2.22)	(0.02)	(1.01)	(1.02)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 31 de Diciembre 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 diciembre 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 31 Marzo de 2021.

Sr. Alejandro Alemán Miranda
Presidente y Representante Legal

Compañía Insular Americana, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
31 de marzo de 2021

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

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

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de seis meses terminados al 31 de marzo 2021, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, al 31 de marzo del 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de mayo 2021.

LIC. GUMERCINDO AGRAJE
C.P.A. No. 8820

Lic. Gumercindo Agraje
C.P.A. # 8820

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2021

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2021

ACTIVOS	Notas		2021		2020
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/.	1,338,146	B/.	3,389,448
Fondo de fideicomiso	6		8,656		8,645
Cuentas por cobrar	7		237,307		237,307
Inventario de viviendas	8		7,785,770		3,644,452
Inventario de lotes de terreno para la venta	9		132,515,411		136,257,719
Anticipo a contratistas	10		4,042		160,418
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11		1,346,166		1,409,114
Total de activos corrientes			143,235,499		145,107,103
Activos no corrientes					
Propiedades de inversión, neta	12		2,499,067		2,516,023
Mobiliario y equipos, neto	13		21,121		21,685
Construcción en proceso	14		53,312,815		46,096,221
Inventario de lotes de terreno para proyectos	9		71,720,433		75,563,586
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	15		11,093,722		10,604,389
Otras cuentas por cobrar	7		1,008,039		1,008,039
Total de activos no corrientes			139,655,197		135,809,943
Total de activos		B/.	282,890,695	B/.	280,917,046
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Obligaciones bancarias	16		2,694,831		1,853,562
Cuentas por pagar	17		1,180,297		1,075,392
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	18		2,504,083		2,504,083
Gastos e impuestos acumulados por pagar	19		40,287		40,256
Ingresos diferidos			20,382		20,383
Total de pasivos corrientes			6,439,880		5,493,676
Pasivos no corrientes					
Bonos por pagar	20		74,904,414		76,904,414
Obligaciones bancarias	16		8,865,457		12,696,933
Cuentas por pagar	17		14,354,472		14,354,472
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	15		3,881,276		994,818
Cuentas por pagar accionistas	15		10,000,000		10,000,000
Depósitos por abonos de clientes	21		88,467,203		80,365,922
Depósitos recibidos en garantía			22,462		22,462
Prima de antigüedad e indemnización			7,366		6,586
Total de pasivos no corrientes			200,502,649		195,345,606
Total de pasivos			206,942,529		200,839,283
Patrimonio					
Capital en acciones	22		10,000		10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas			(17,258,796)		(13,129,199)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	24		93,292,340		93,292,340
Impuesto complementario			(95,378)		(95,378)
Total de patrimonio			75,948,166		80,077,764
Total de pasivos y patrimonio		B/.	282,890,695	B/.	280,917,046

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 2021

	Notas	TRIMESTRE 2021	TRIMESTRE 2020	ACUMULADO 2021	ACUMULADO 2020
Ingresos					
Ventas de viviendas		B/. 2,546,880	B/. -	B/. 2,546,880	B/. -
Ventas de lotes de terreno	15	5,050,000	-	5,050,000	-
Ventas totales		7,596,880	-	7,596,880	-
Costos					
Costos de viviendas		(2,070,659)	-	(2,070,659)	-
Costos de lotes de terreno		(7,525,461)	-	(7,525,461)	-
Costos totales		(9,596,120)	-	(9,596,120)	-
Ganancia bruta en ventas		(1,999,240)	-	(1,999,240)	-
Gastos generales y administrativos					
Salarios y otras remuneraciones		B/. (70,871)	B/. (71,097)	B/. (70,871)	B/. (71,097)
Reparación y mantenimiento		(27,039)	(73,661)	(27,039)	(73,661)
Depreciación de propiedades de inversión	13	(16,956)	(16,956)	(16,956)	(16,956)
Depreciación y amortización	14	(564)	-	(564)	-
Otros gastos de operación	23	(7)	(5,748)	(7)	(5,748)
Total de gastos generales y administrativos		(115,437)	(167,462)	(115,437)	(167,462)
Pérdida en operaciones		(2,114,677)	(167,462)	(2,114,677)	(167,462)
Otros ingresos (gastos)					
Ingresos por intereses		1,489	27,088	1,489	27,088
Otros ingresos		-	-		
Gastos financieros		(1,851,737)	(1,745,198)	(1,851,737)	(1,745,198)
Total de otros ingresos		(1,850,249)	(1,718,110)	(1,850,248)	(1,718,110)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(3,964,925)	(1,885,573)	(3,964,925)	(1,885,573)
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	25	(164,672)	-	(164,672)	-
Pérdida neta		B/. (4,129,597)	B/. (1,885,573)	B/. (4,129,597)	B/. (1,885,573)
Otros resultados integrales					
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:					
Superávit por revaluación de lotes de terreno neto	24		B/. 93,292,340		B/. 93,292,340
Total de otras resultados integrales		-	93,292,340	-	93,292,340
Total de utilidades (pérdidas) integrales		B/. (4,129,597)	B/. 91,406,767	B/. (4,129,597)	B/. 91,406,767

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 2021

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario
Saldo al 31 de diciembre de 2018	24, 28	10,000	(2,495,151)	102,900,223	(92,328)
Pérdida neta		-	(4,328,079)	-	-
Superávit por revaluación de lotes		-	-	(9,607,883)	-
Impuesto complementario		-	-	-	(3,832)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	24	B/. 10,000	B/. (6,823,230)	B/. 93,292,340	B/. (96,160)
Pérdida neta		-	(6,305,969)	-	782
Saldo al 31 de diciembre de 2020	24	B/. 10,000	B/. (13,129,199)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)
Pérdida neta		-	(4,129,597)	-	
Saldo al 31 de diciembre de 2020	24	B/. 10,000	B/. (17,258,796)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)

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 2021

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (4,129,597)	B/. (6,305,969)
Ajustes por:			
Depreciación de propiedades de inversión	13	16,956	67,824
Depreciación y amortización	14	564	4,471
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		(4,112,077)	(6,233,674)
Fondo de fideicomiso		(11)	2,758,093
Cuentas por cobrar		-	56,000
Inventario de viviendas		(4,141,318)	(4,487,667)
Inventario de lotes de terreno para la venta		3,742,308	-
Anticipo a contratistas		156,376	(98,399)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		62,948	(520,589)
Otras cuentas por cobrar		-	-
Cuentas por pagar		104,905	774,415
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		-	314,395
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(31)	176
Igresos diferidos		(2)	(1)
Depósitos por abonos de clientes		8,101,281	14,338,480
Depósitos recibidos en garantía		-	-
Prima de antigüedad e indemnización		780	(303)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		3,915,159	6,900,926
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	13	-	(7,660)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	14	62	(331)
Construcción en proceso		(7,216,594)	(8,907,256)
Inventario de lotes de terreno para proyectos		3,843,153	-
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión		(3,373,378)	(8,915,247)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		(2,000,000)	(3,819,586)
Sobregiro bancario		-	-
Obligaciones bancarias		(2,990,208)	(1,691,319)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(489,333)	2,969,883
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		2,886,458	(48,689)
Impuesto complementario		-	-
Superávit por revaluación de lotes			-
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento		(2,593,083)	(2,589,710)
Disminución en el efectivo		(2,051,302)	(4,604,031)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,389,448	7,993,479
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	B/. 1,338,146	B/. 3,389,448

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 2021, 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 2021, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de marzo de 2021, 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 2021, 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 2020, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2021.

(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.

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.

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.

(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.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2021	2020
Efectivo:		
Cajas	B/. 25,773	B/. 20,000
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	201,901	1,714,506
Global Bank Corporation	41,227	76,321
Banistmo, S.A.	9,875	18,572
Capital Bank, Inc.	42,967	45,124
Subtotal	295,970	1,874,523
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	1,016,404	1,514,926
Total,	B/. 1,338,147	B/. 3,389,449

(6) Fondo de fideicomiso

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

	2021	2020
Prival Trust, S.A. (110000007463)	6,164	6,156
Prival Trust, S.A. (110000007455)	2,492	2,489
Total,	B/. 8,656	B/. 8,645

(a) Al 31 de marzo de 2021 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:

		2021	2020
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a)	B/.	1,008,039	1,008,039
De Soto Interiores, Inc.		107,413	107,412
Kingspear Development		129,894	129,894
Total		1,245,346	1,245,345
Porción corriente		237,306	237,306
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:

	2021	2020
P.H. GA-6971	B/. 3,644,452	B/. 3,644,452
P.H. WF-6	4,141,318	8,282,636
Total	B/. 7,785,770	B/. 11,927,088

(9) Inventario de lotes de terreno

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

		2021		2020
Saldo de lotes al inicio del año	B/.	211,821,305	B/.	213,786,431
Aumento en el año				
Incremento por revaluación		-		
Subtotal		211,821,305		213,786,431
Costo de revalúo de lotes vendidos				(1,965,126)
Costo de lotes vendidos		(7,525,461)		
Subtotal		(7,525,461)		(1,965,126)
Saldo de lotes al final del año		204,295,844		211,821,305
Más: terreno de estacionamientos				
Total, de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)		204,295,844		211,821,305
Inventario de lotes de terreno para la venta		(132,575,411)		(136,257,719)
Total, de lotes de terreno para proyectos		71,720,433	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:

	2021	2020
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	4,042	4,042
Anticipos menores (Menores de B/.3,000)	-	156,376
Total, de anticipo	B/. 4,042	B/.160,418

(11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

	2021	2020
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	B/ 728,965	B/. 752,637
Impuesto de transferencia de bien inmueble	380,795	420,795
Impuesto sobre la renta estimado	231,585	231,585
Otros impuestos	3,615	3,616
Otros gastos	1,206	481
Total,	B/. 1,346,166	B/. 1,409,114

(12) Propiedades de inversión, neta

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	B/. 2,760,912	B/.2,760,912
Adiciones		
Costo al final del año	2,760,912	2,760,912
Depreciación acumulada al inicio del año	(244,889)	(177,065)
Depreciación del período	(16,956)	(67,824)
Depreciación acumulada al final del año	(261,845)	(244,889)
Propiedades de inversión, neta	B/. 2,499,067	B/. 2,516,023

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

(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 2020	128,970	72,479	408,587	43,819	38,832	692,687
Adquisiciones	-		-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	128,970	72,479	408,587	43,819	38,832	692,687
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Al 31 de marzo de 2021	128,970	72,479	408,587	43,819	38,832	692,687
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2020	(118,333)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(666,531)
Depreciación y amortización	(4,471)					(4,471)
Al 31 de diciembre de 2020	(122,804)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(671,002)
Depreciación y amortización	(87)		(477)			(564)
Al 31 de marzo de 2021	(122,891)	(70,469)	(398,466)	(41,935)	(37,805)	(671,566)
Valor razonable:						
Al 31 de diciembre de 2021	B/. 6,079	B/. 2,010	B/. 10,121	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 21,121
Al 31 de diciembre de 2020	B/. 6,166	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 21,685

(14) Construcción en proceso

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

	2021					
	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 Nº2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 23,844,498	B/. -	B/. 2,360,505		B/. -	B/. 26,205,003
Acabados	5,092,931		731,269		-	5,824,200
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	1,561,256	-	480,988		-	2,042,244
Obra gris -GVA- Mallol - lote 8	227,344		1,183,265			1,410,609
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	2,457,072	-		(311,025)	-	2,146,047
Obra gris - GVA - lote 5	1,100,562		444,776			1,545,338
Obra gris - Beach Club	4,732,422		2,711,845			7,444,267
Obra gris - WF-21	3,566,334		-	(762,956)		2,803,378
Obra gris - Villas 56-57	2,302,775		-	(159,762)		2,143,013
Obra gris - WF-49	14,000		-			14,000
Obra gris - Villas 51-53	899,679		537,688			1,437,367
Apartamento modelo	297,348		-	-	-	297,348
	-	-	-	-	-	-
Subtotal	46,096,221	-	8,450,337	(1,233,743)	-	53,312,815
Total	B/. 46,096,221	B/. -	B/. 8,450,337	B/. (1,233,743)	B/. -	B/. 53,312,815

	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 Nº2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 13,219,798	B/. -	B/. 13,559,450	B/. (2,934,750)	B/. -	B/. 23,844,498
Acabados	3,085,210		3,120,428	(1,112,707)	-	5,092,931
Obra gris - GVA - lote 6	2,295,566	-	141,009	(2,436,575)	-	-
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	1,884,437	-	217,545	355,090	-	2,457,072
Obra gris - WF-21	1,813,671		1,322,588	430,075		3,566,334
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	1,533,113	-	287,262	(259,119)	-	1,561,256
Obra gris - Villas 56-57	1,208,339		1,094,436			2,302,775
Obra gris - GVA - lote 5	1,002,417		248,654	(150,509)		1,100,562
Obra gris - Beach Club	991,420		3,158,159	582,843		4,732,422
Obra gris -GVA- Mallol - lote 8	812,778		372,946	(958,380)		227,344
Obra gris - WF-49			14,000			14,000
Obra gris - Villas 51-53			899,679			899,679
Apartamento modelo	290,159		7,189	-	-	297,348
Puente de conexión 2	111,705		5,000	(116,705)		-
Produccion de roca	135,000			(135,000)		-
Amenidades	47,456	-	2,361	(49,817)	-	-
Subtotal	28,431,069	-	24,450,706	(6,785,554)	-	46,096,221
Total	B/. 28,431,069	B/. -	B/. 24,450,706	B/. (6,785,554)	B/. -	B/. 46,096,221

(15) Saldos entre partes relacionadas

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

	2021	2020
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/.9,556,175	B/.9,556,030
Panamá Viejo	557,556	-
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	303,306	303,306
Logística y Servicios Marítimos	228,367	228,231
Corporación Los Pueblos	124,118	124,118
Ocean Reef CS, S.A.	-	113,542
RE Investment Corp	70,088	70,088
Ocean Panamerican Group, Inc.	69,550	
P.H. WF-4950	55,449	64,877
Santa Maria Development, Corp.	53,080	53,080
Playa Escondida Beach Front, S.A.	36,498	36,498
Francisco Alemán	20,836	20,836
AV1, Corp.	15,735	15,735
LP Development Group		14,999
Barzana Corporation	2,964	2,949
Total,	B/.11,093,722	B/.10,604,389
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Ocean Reff CS, S.A.	2,886,458	
Corporación Los Pueblos, S.A.	706,250	706,250
GLP Holdings One, Inc.	250,000	250,000
Playa Escondida Beach Front, S.A.		
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,568	38,568
Total,	B/. 3,881,276	B/. 994,818
Accionistas	B/.10,000,000	B/.10,000,000

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:

CP

En ingresos local:		
Ocean Reef CS, S.A.	B/. 2,000,000	B/. -

(16) Obligaciones bancarias

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

	2020	2020
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.	8,865,457	12,692,415
Total	B/. 8,865,457	B/. 12,692,415

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.	1,835,873	1,858,081
Total	B/. 11,560,288	B/. 14,550,496
Porción corriente	(2,694,831)	(1,853,562)
Porción no corriente	B/. 8,865,457	B/. 12,696,933

(17) Cuentas por pagar

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

	2021	2020
Pimkie Management Ltd. (Isla No.1)	B/. 7,660,857	B/. 7,660,857
Pimkie Management Ltd. (Isla No.2)	1,066,344	1,066,344
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.1)	3,456,684	3,456,684
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2)	2,170,587	2,170,587
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	1,180,297	1,075,392
Total	15,534,769	15,429,864
Porción corriente	(1,180,297)	(1,075,392)
Porción no corriente	B/. 14,354,472	B/.14,354.472

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).

(18) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

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

	2021	2020
H. Ortega, S.A.	1,003,650	1,003,650
Ingeniería Hos, S.A.	437,570	437,570
Ingeniería Lambda, S.A.	363,599	363,599
Diaz y Guardia, S.A.	180,539	180,539
Ingeniería y Desarrollos Eléctricos, S.A.	118,238	118,238
Ingeniería Hos, S.A. - Lote 56-57	108,733	108,733
Ventanas Solares	92,306	92,306
Instalaciones y Servicios Macopa, S.A. ORR2	50,468	50,468
Safeman, S.A.	24,814	24,814
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	12,385
Gestiona Iberoamérica, S.A.	11,239	11,239
Design Lab, S.A.	9,256	9,256
Provenzal, S.A.	8,101	8,101
Reynaldo Barria	6,680	6,680
Empresas Francar, S.A.	4,528	4,528
Corporación Zipagauta, S.A.	4,179	4,179
Justino Cedeño	3,271	3,271
Panaglass Investment Corporation, S.A.	5,146	5,146
Raul Gonzalez Rojas	1,062	1,062
Cyberfactoring, S.A.	2,090	2,090
Drywall Systems	1,772	1,772
Instalaciones y Remodelaciones Vigil, S. A	1,178	1,178
Corporación PDL	1,008	1,008
Otros menos de (B/. 1,000)	1,828	1,828
Total,	**2,504,083**	**2,504,083**

(19) Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	2021	2020
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 33,701	B/. 33,727
Cuotas patronales y retenciones laborales	6,586	6,519
Impuesto complementario		
Total,	B/. 40,287	B/. 40,246

(20) Bonos por pagar

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

Tipo	Vencimiento	2021	2020
Serie A	30 de marzo de 2023	B/.58,904,414	60,904,414
Serie B	19 de noviembre de 2021	5,000,000	5,000,000
Serie C	30 de marzo de 2023	11,000,000	11,000,000
Total,		B/.74,904,414	76,904,414

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 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).

(21) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Al 31 de marzo, los depósitos y abonos recibidos de clientes por B/.80,365,922 (2020: B/.88,467,203), 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.

(22) 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	2021	2020
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.

(23) Otros gastos de operación

Al 31 de marzo, los otros gastos de operación

	2021	2020
Alquileres		10,234
Sistema de Riego		4,619
Útiles de Oficina		41
Misceláneos		707
Gastos de ITBMS	7	46
	B/. 7	B/. 15,647

(24) 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

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

	2021	**2020**
Saldo inicial	93,292,340	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	B/. 93,292,340

(25) 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.

(26) Impuesto sobre la renta

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

A partir del año 2005, de acuerdo al artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR).

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

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

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

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

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

A partir del año 2010, de acuerdo al artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

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

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

Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos

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

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

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

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

(27) Contingencias

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 30 de marzo de 2021, expresan lo siguiente: no mantienen en trámite, ningún proceso judicial, ni a favor, ni en contra de la empresa Compañía Insular Americana, S.A.

(28) Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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.

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.

(29) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que 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.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 31 de marzo de 2021)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 9 de agosto de 2019 con Compañía Insular Americana S.A., como Fideicomitente Emisor, con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar a los Beneficiarios Tramo 1 y 2, el pago en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, que les adeude o les pueda adeudar, el Fideicomitente Emisor según los términos y condiciones de los Bonos del Tramo 1 y 2 del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, autorizado por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.302-19 de 9 de agosto de 2019 hasta por la suma de US$90,000,000.00, certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series:

TRAMO 1				
Emisor	**Serie**	**Monto**	**Fecha de Emisión**	**Fecha de Vencimiento**
Compañía 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**
Compañía 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$79,701,491.75 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 esta certificación el 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 de la presente certificación, se mantiene depositada en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1 la suma de US$1,491.75 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$24,905,164.08 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2, hasta por la suma de veinticuatro millones novecientos mil dólares ($24,900,000.00) constituida mediante la Escritura Pública No. 29,321 del 17 de octubre de 2019, inscrita al Registro Público, el día 22 de noviembre de 2019.
b. Los flujos dinerarios y derechos derivados de la Cesión Tramo 2 de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de cesión por el cual el Fideicomitente Emisor se obliga a (i) ceder irrevocablemente las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 2; y (ii) ceder de manera suspensiva las Cuentas Por Cobrar Tramo 2, la cual se hará efectiva en el evento en caso de que se produzca una Declaración de Aceleración, y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 2;
c. A la fecha de la presente certificación se mantiene depositado en la Cuenta Fiduciaria Cuenta Fiduciaria Emisión Tramo 2, la suma de US$5,164.08
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; y la Cuenta Fiduciaria Tramo 2, la cual recibirá los flujos provenientes de las Cuentas por Cobrar Tramo 2, así como las indemnizaciones por ejecución de las Pólizas de Seguros Tramo 2 de acuerdo a la Cesión Tramo 2.
e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso como parte de las Garantías Tramo 2; y
f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo 2.

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

De la suma de US$79,701,491.75 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 de la presente certificación, 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$1,491.75 en concepto de dinero depositado en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1.

De la suma de $24,905,164.08 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantizan la Series del Tramo 2, de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

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$5,164.08

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

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

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

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

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

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

NOTA: Se cancela hipoteca y anticresis sobre la finca No. 30271814 identificado como Lote 36, mediante la Escritura Pública No. 2581 del 22 de febrero de 2021, entrada No. 55122/2021, tal y como fue notificado mediante hecho de importancia de fecha 17 de diciembre de 2020.

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%
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%

Cantidad	No. de Finca	No. de Lote	% del Precio de Venta que deberá cederse a Prival Trust, S.A.	CPCV, CCV o CPP	Nombre del Cliente	Fecha de Contrato	m2	Precio x M2	Precio de Venta	60% cedido a PT
7	30271828	50	60%	CPCV	Felix Gonzalez	22 de junio de 2016	917,81 m2	$3,350.00	$3,074,663.50	$1,844,798.10
8	30271832	54	60%	CPCV	Marcos Sherm	25 de marzo de 2002	815.33 m2	$3,294.94	$2,686,464.00	$1,611,878.40

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 2021	$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 vendible	Precio por m2	Valor de Venta	No. Fase	Balance Contra entrega
30271787-8708; 30271788-8708; 30271789-8708 y 30271790-8708	Beach Club	A1-PB	13-feb.-19	246	$3,760.16	$925,000.00	Fase 1	$555,000.00
		B1-PB	28-ago.-18	179	$4,329.61	$775,000.00	Fase 1	$465,000.00
		B2-PB	19-ago.-19	178.88	$4,332.51	$775,000.00	Fase 1	$465,000.00
		B4-PB	17-ene.-20	178.26	$4,465.39	$796,000.00	Fase 2	$477,600.00
		A2-PB	12-jun.-19	241	$3,742.96	$902,052.99	Fase 2	$317,186.32
		E1-100	21-nov.-18	218	$4,013.76	$875,000.00	Fase 1	$525,000.00
		D1-100	30-ago.-18	203	$3,571.43	$725,000.00	Fase 1	$580,000.00

		D2-100	20-sep.-18	203	$3,891.63	$790,000.00	Fase 1	$474,000.00
		C1-100	20-ene.-20	252	$3,777.78	$952,000.00	Fase 3	$617,947.71
		C2-100	20-dic.-19	264.45	$3,573.45	$945,000.00	Fase 3	$472,500.00
		D3-100	14-jul.-20	209	$3,996.29	$835,225.00	Fase 2	$584,657.50
		D4-100	15-ene.-20	209.82	$4,185.61	$878,225.00	Fase 2	$526,935.00
		E2-100	13-mar.-19	218	$3,876.15	$845,000.00	Fase 2	$591,500.00
		E1-200	22-nov.-18	218	$3,944.95	$860,000.00	Fase 1	$602,000.00
		D1-200	5-dic.-18	203	$4,035.12	$819,128.75	Fase 1	$36.05
		D2-200	5-dic.-18	203	$4,064.04	$825,000.00	Fase 1	$495,000.00
		C1-200	7-ene.-20	252	$3,246.13	$818,024.00	Fase 3	$318,024.00
		C2-200	7-ene.-20	264	$3,246.12	$856,976.00	Fase 3	$356,976.00

		D3-200	20-sep.-19	203	$4,094.83	$831,250.00	Fase 2	$495,937.40
		D4-200	20-sep.-19	203	$4,040.95	$820,313.00	Fase 2	$485,000.40
		E2-200	15-feb.-19	218	$3,944.95	$860,000.00	Fase 2	$602,000.00
		E1-300	6-oct.-18	218	$4,128.44	$900,000.00	Fase 1	$540,000.00
		F1-300	27-may.-19	203	$4,064.04	$825,000.00	Fase 1	$485,000.00
		F2-300	27-may.-19	203	$4,064.04	$825,000.00	Fase 1	$495,000.00
		G2-300	3-oct.-19	252.58	$3,925.93	$991,612.24	Fase 3	$491,612.24
		D3-300	18-feb.-19	203	$3,891.63	$790,000.00	Fase 2	$553,000.00
		D4-300	20-may.-19	203	$4,261.08	$865,000.00	Fase 2	$519,000.00
		E2-300	12-feb.-19	218	$4,288.99	$935,000.00	Fase 2	$4,500.00
		E1-400	26-feb.-19	218	$3,784.40	$825,000.00	Fase 1	$495,000.00

		F1-400	30-jul.-18	171	$4,649.12	$795,000.00	Fase 1	$476,976.05
		F2-400	19-oct.-18	171	$4,649.12	$795,000.00	Fase 1	$477,000.00
		G1-400	23-sep.-19	241	$4,033.20	$972,000.00	Fase 3	$583,200.00
		G2-400	21-may.-19	250	$4,032.00	$1,008,000.00	Fase 3	$604,800.00
		D4-400	19-ene.-19	203	$4,334.98	$880,000.00	Fase 2	$528,000.00
		E2-400	8-ene.-19	218	$4,449.54	$970,000.00	Fase 2	$679,000.00
		PH E1-500	19-ago.-18	313	$3,833.87	$1,200,000.00	Fase 1	$720,000.00
		F1-500	13-ago.-18	171	$4,824.56	$825,000.00	Fase 1	$495,000.00
		F2-500	3-ago.-18	171	$4,824.56	$825,000.00	Fase 1	$412,500.00
		PH 1-500	21-nov.-19	369	$3,794.04	$1,400,000.00	Fase 3	$980,000.00
		PH 2-500	21-nov.-19	369	$3,861.79	$1,425,000.00	Fase 3	$997,500.00

		PH F3-500	16-ene.-19	310	$4,443.55	$1,377,500.00	Fase 2	$964,250.00
		PH F4-500	25-feb.-19	278	$4,424.46	$1,230,000.00	Fase 2	$738,000.00
		PH E2-500 y 600	20-feb.-20	360.3	$3,861.22	$1,391,198.28	Fase 2	$973,838.80
30271799-8708	WF 21	Res_02	3-sep.-18	510.3	$3,037.43	$1,550,000.00	Fase 1	$1,085,000.00
		Res_05	24-jul.-18	436.8	$3,548.53	$1,550,000.00	Fase 1	$835,625.77
		Res_06	19-dic.-18	793.05	$2,397.05	$1,900,981.67	Fase 1	$1,330,687.17
30271827-8708	WF 49	L49-Res_01	15 de septiembre de 2020	613.61	$2,943.24	$1,806,000.00	Fase 2	$1,260,000.00
		L49-Res_05	2 de septiembre de 2019	403	$4,243.18	$1,710,000.00	Fase 2	$1,026,000.00
30271834-8708; 30271835-8708	Villas GMP 56@57	Res_01	30-ago.-18	756.47	$2,577.76	$1,950,000.00	Fase 1	$1,365,000.00

		Res_02	3-oct.-19	664	$3,275.60	$2,175,000.00	Fase 1	$1,522,500.00
		Res_03	23-sep-20	664	$3,358.43	$2,230,000.00	Fase 1	$1,795,500.00
		Res_04	31-jul.-18	664	$2,936.75	$1,950,000.00	Fase 1	$1,170,000.00
		Res_05	19-sep.-18	673.2	$3,267.97	$2,200,000.00	Fase 1	$1,320,000.00
30271829-8708; 30271830-8708 y 30271831-8708	Villas Mallol 51@53	Residencia A1	24-abr.-19	544	$3,400.74	$1,850,000.00	Fase 2	$1,110,000.00
		Residencia A2	12-mar.-20	544	$3,492.65	$1,900,000.00	Fase 2	$1,330,000.00
		Residencia No. C3	27-ago.-18	542.86	$2,257.08	$1,225,277.70	Fase 1	$857,694.00
		Residencia No. D1	18-ene.-19	1,027.97	$1,892.17	$1,945,098.67	Fase 1	$1,354,985.00
30271808-8708; 30271809-8708; 30271810-8708 y 30271811-8708	Seascape	T1-N_000-A	21-feb.-20	456	$3,434.39	$1,566,083.00	Fase 3	$939,649.80
		T1-N_000-D	9-dic.-19	148	$3,998.14	$591,725.00	Fase 3	$355,035.00
		T1-N_200-A	20-oct.-20	249.92	$5,145.65	$1,286,000.00	Fase 3	$699,067.80

		T1-N_300-A	7-feb.-20	238	$4,895.43	$1,165,113.00	Fase 3	$699,067.80
		T1-N_400-A	24-dic.-19	238	$5,033.30	$1,197,926.00	Fase 3	$718,755.60
		T1-N_400-B	28-julio.-2020	149	$4,899.33	$730,000.00	Fase 3	$365,000.00
		T1-N_500-A	6-ago.-20	466.82	$3,907.20	$1,823,960.00	Fase 3	$911,980.00
		T2-N_100-B1	4-sep.-19	156	$5,069.22	$790,799.00	Fase 3	$395,400.00
		T2-N_400-B2	3-jul.-19	152	$5,362.86	$815,155.00	Fase 3	$407,578.00
		T2-N_400-B1	3-jul.-19	144.45	$5,520.28	$797,429.00	Fase 3	$398,715.00

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

TRAMO 2	
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 de la presente certificación, 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 de la presente certificación aún el Fiduciario no ha recibido esta póliza).

Tipo Póliza	No. Póliza	Cia Aseguradora	Inicia Vigencia	Termina Vigencia	Monto Asegurado
CAR - Construcción GVA lote 21	18-04-0027075	Aliado Seguros, S.A.	24-may-19	24-may-2021	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	04-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-21	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- Todo Riesgo Lote 9,10,11 y 12 Edificio Beach Club Residences	18-1000748-0	Acerta	21-oct-2019	21- oct-2021	B/.5,429,139.45
CAR - Construcción Mallol lote 51-53	18-1000694-0	Acerta	30-ago-19	31-ago-21	B/6,403,231.00
Fianza de Cumplimiento	FICC 7325	Acerta	19-sep-19	19-jun-21	B/.1,600,807.75
Fianza de Pago	FIPA 1637-0	Acerta	19-sep-19	19-sep-21	B/.640,323.10
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 de la presente certificación:

Cobertura de Garantías Tramo 1

- Mantener Cobertura de Garantías – Tramo 1, cuyo valor sea igual o superior a 150% de acuerdo a valor estimado de mercado del avalúo de los Bienes Inmuebles Tramo 1 (B.I. T1), sobre el Saldo Insoluto Tramo 1. Según confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, al cierre de marzo de 2021 el Saldo Insoluto Tramo 1, es por la suma de $69,904,413.80.

  De acuerdo a lo anterior, tenemos lo siguiente: (i) Valor Estimado de Mercado del Avalúo de los B.I. T1: US$115,750,913.50 / Saldo Insoluto Tramo 1 : $69,904,413.80, representa una cobertura de 165.58%

Es decir que, el (i) Valor Estimado de Mercado del Avalúo de los B.I. T1: US$115,750,913.50 MENOS el Saldo Insoluto Tramo 1: $69,904,413.80 x 150% = US$104,856,620.70 representa una sobrecobertura de $10,894,292.80

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 2021, el Saldo Insoluto Tramo 2 es por la suma de $5,000,000.00

De acuerdo a lo anterior, tenemos los siguientes valores:

- Bienes Inmuebles Tramo 2 según avalúo, el valor estimado de mercado, a la fecha de la presente certificación es por la suma de $59,907,597.00
- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha de la presente certificación corresponde a $0.00
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de $46,473,918.41
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $37,996,362.47
- Efectivo, corresponde a la suma de US$5,164,08

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 $39,502,830.65 más

(iv) Construcciones en proceso del Proyecto al 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto, corresponde a la suma de $24,697,635.61 más

(v). Efectivo al cien por ciento 100%; que corresponde a la suma de $5,164.08

Todo lo anterior, nos da igual a la suma de $94,159,428.83 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que corresponde a la suma de $5,000,000.00, representa una cobertura de 18.83

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 2021, el Saldo Insoluto Tramo 2 es por la suma de $5,000,000.00

De acuerdo a lo anterior, tenemos los siguientes valores:

- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha de la presente certificación corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de $46,473,918.41
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $37,996,362.47 más

- Efectivo corresponde a la suma de $5,156.49

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 $$40,052,492.91 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 $24,697,635.61; más

(iv) Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de $5,156.49

Todo lo anterior es igual a la suma de $64,205,622.74 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que es igual a $5,000,000.00, representa una cobertura de 12.84 veces.

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

Junio 2020

Cobertura de Garantías Tramo 1

- Mantener Cobertura de Garantías – Tramo 1, cuyo valor sea igual o superior a 150% de acuerdo a valor estimado de mercado del avalúo de los Bienes Inmuebles Tramo 1 (B.I. T1), sobre el Saldo Insoluto Tramo 1. Según confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, al cierre de junio de 2020 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 junio 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, es por la suma de $59,907,597.00
- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 corresponde a la suma de $22,347,106.54
- 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 US$6,140.99

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 $$18,995,040.56 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 $6,140.99

Todo lo anterior, nos da igual a la suma de $50,738,972.76 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que corresponde a la suma de $5,000,000.00, representa una cobertura de 10.15

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 junio 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, corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 corresponde a la suma de $22,347,106.54
- 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 $6,140.99

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 $18,995,040.56 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 $6,140.99

Todo lo anterior es igual a la suma de $20,789,282.78 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que es igual a $5,000,000.00, representa una cobertura de 4.16 veces.

Septiembre 2020

Cobertura de Garantías Tramo 1

- Mantener Cobertura de Garantías – Tramo 1, cuyo valor sea igual o superior a 150% de acuerdo a valor estimado de mercado del avalúo de los Bienes Inmuebles Tramo 1 (B.I. T1), sobre el Saldo Insoluto Tramo 1. Según confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, al cierre de septiembre de 2020 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 septiembre 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 de la presente certificación es por la suma de $59,907,597.00
- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha de la presente certificación corresponde a $0.00
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de $35,285,625.89
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $3,014,284.15
- Efectivo, corresponde a la suma de US$6,148.74

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 $$29,992,782.01 más

(iv) Construcciones en proceso del Proyecto al 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto, corresponde a la suma de $1,959,284.70 más

(v). Efectivo al cien por ciento 100%; que corresponde a la suma de $6,151.35

Todo lo anterior, nos da igual a la suma de $61,912,014.19 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que corresponde a la suma de $5,000,000.00, representa una cobertura de 12.38

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 septiembre 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 de la presente certificación corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de $35,285,625.89
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $3,014,284.15 más
- Efectivo corresponde a la suma de $6,148.74

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 $$29,992,782.01 más

(iii) Construcciones en proceso del Proyecto al sesenta y cinco por ciento 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto es igual a la suma de $1,959,284.70; más

(iv) Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de $6,148.74

Todo lo anterior es igual a la suma de $31,958,215.44 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que es igual a $5,000,000.00, representa una cobertura de 6.39 veces.

Diciembre 2020

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 diciembre 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 de la presente certificación es por la suma de $59,907,597.00
- Unidades Inmobiliarias Tramo 2, a la fecha de la presente certificación corresponde a $0.00
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de $47,120,579.89
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $37,996,362.47
- Efectivo, corresponde a la suma de US$5,156.49

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 $40,052,492.91 más

(iv) Construcciones en proceso del Proyecto al 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto, corresponde a la suma de $24,697,635.61 más

(v). Efectivo al cien por ciento 100%; que corresponde a la suma de $5,156.49

Todo lo anterior, nos da igual a la suma de $94,709,083.50 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que corresponde a la suma de $5,000,000.00, representa una cobertura de 18.94

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 septiembre 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 de la presente certificación corresponde a $0.00.
- Cuentas por Cobrar Tramo 2 a la fecha de la presente certificación corresponde a la suma de $47,120,579.89
- Construcciones en proceso del Proyecto, según reporte de inspector independiente corresponden a la suma de $37,996,362.47 más
- Efectivo corresponde a la suma de $5,156.49

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 $$40,052,492.91 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 $24,697,635.61; más

(iv) Efectivo recibido en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 corresponde a la suma de $5,156.49

Todo lo anterior es igual a la suma de $64,755,285.00 dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2 que es igual a $5,000,000.00, representa una cobertura de 12.95 veces.

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

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 y C (US$69,904,413.80) es igual a 1.28

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

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

Junio 2020: El resultado que da de dividir el patrimonio de cada Serie entre el monto en circulación de cada Serie Tramo 1 y Tramo 2, fue 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 y C (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

Septiembre 2020: El resultado que da de dividir el patrimonio de cada Serie entre el monto en circulación de cada Serie Tramo 1 y Tramo 2, fue 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 y C (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

Diciembre 2020: El resultado que da de dividir el patrimonio de cada Serie entre el monto en circulación de cada Serie Tramo 1 y Tramo 2, fue 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 y C (US$75,724,000.00) es igual a 1.25

Serie Tramo 2

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

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2021.

Ingrid Chang
VP Legal y Fideicomisos

Lorena Candanedo
Abogada- Dpto Legal y de Fideicomisos