COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	**COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** **R.U.C. 1905171-1-723456**
VALORES QUE HA REGISTRADO:	**BONOS CORPORATIVOS**
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	**Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804**
NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:	**SMV No. 117-22 del 30 de Marzo de 2022**
DIRECCION DEL EMISOR:	**Calle 56 A Este, San Francisco, Edifico Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá**
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:	aaltamiranda@glp.com.pa; jdroux@glp.com.pa aaleman@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:

ALEJANDRO ALEMAN MIRANDA

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

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	8,585,128	10,022,800
Fondos en Fideicomiso	676,389	13,270
Cuentas por Cobrar	7,555,420	5,955,801
Inventario de Viviendas	33,508,396	19,587,956
Inventario de lotes de terreno para la venta	60,820,872	131,612,003
Anticipo a contratistas	0	0
Otros Activos	317,463	490,802
	111,463,668	**167,682,632**
Pasivos corrientes		
Bonos por Pagar	61,940,812	75,863,444
Cuentas por pagar	3,285,377	6,517,062
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	3,213,995	2,489,277
Gastos e impuestos acumulados por pagar	41,527	44,828
Ingresos diferidos	20,382	20,382
	68,502,093	**84,934,994**
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	**1.63**	**1.97**

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Pasivos	**219,073,883**	**229,690,274**
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-12,881,180	-13,527,558
Superávit por revaluación de lotes de terreno	59,757,596	93,292,340
Impuesto Complementario	-95,378	-95,378
Total del Recurso de Capital	**46,791,038**	**79,679,404**

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Ventas de viviendas	28,896,035	9,683,650
Otros Ingresos	45,064	4,318
	28,941,099	**10,575,621**
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	30,295,115	14,481,721
Gastos Financieros	0	38,248
	30,295,115	**14,519,969**
Utilidad neta antes de impuestos	**-1,354,017**	**-3,944,348**
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	**-1,354,017**	**-3,944,348**

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 31 de Diciembre de 2022 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 2022 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 28 de Febrero de 2023.

Sr. Alejandro Alemán Miranda
Presidente y Representante Legal

Compañía Insular Americana, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
31 de diciembre 2022

"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 diciembre de 2022 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de doce meses terminado al 31 de diciembre 2022, 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 libres 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 diciembre del 2022, 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, 27 de febrero 2022

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

LIC. ALEXANDER SUIRA
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
IDONEIDAD No. 584-2016
R.U.C. 4-293-442 D.V. 38

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

	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 diciembre de 2022

ACTIVOS	Notas		2022		2021
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/.	8,585,128	B/.	10,022,800
Fondo de fideicomiso	6		676,389		13,270
Cuentas por cobrar, netas	7, 27		7,555,420		5,955,801
Inventario de viviendas	8		33,508,396		19,587,956
Gastos e impuestos pagados por anticipado	9		317,463		490,802
Total de activos corrientes			50,642,796		36,070,629
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar, netas	7		1,008,039		1,008,039
Inventario de lotes de terreno para la venta	10		60,820,872		131,612,003
Inventario de lotes de terreno para proyectos	10		54,066,213		55,144,068
Propiedades de inversión, neta	11		2,382,385		2,450,209
Mobiliario y equipos, neto	12		20,447		24,718
Construcción en proceso	13		80,543,386		71,304,907
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	14		16,380,784		11,755,105
Total de activos no corrientes			215,222,126		273,299,049
Total de activos		B/.	265,864,921	B/.	309,369,678
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar	16		3,285,377		6,517,062
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	17		3,213,995		2,489,277
Gastos e impuestos acumulados por pagar	18		41,527		44,828
Depósitos por abonos de clientes	20,27		123,441,542		113,378,075
Ingresos diferidos			20,382		20,383
Total de pasivos corrientes			130,002,822		122,449,625
Pasivos no corrientes					
Obligaciones bancarias	15		695,971		866,796
Cuentas por pagar	16		14,354,472		14,354,472
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	14		2,056,058		6,127,461
Cuentas por pagar accionistas	14		10,000,000		10,000,000
Bonos por pagar	19		61,940,812		75,863,444
Depósitos recibidos en garantía			22,462		22,462
Prima de antigüedad e indemnización			1,287		6,014
Total de pasivos no corrientes			89,071,061		107,240,649
Total de pasivos			219,073,883		229,690,274
Patrimonio					
Capital en acciones	21		10,000		10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas			(12,881,180)		(13,527,558)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	22		59,757,596		93,292,340
Impuesto complementario			(95,378)		(95,378)
Total de patrimonio			46,791,038		79,679,404
Total de pasivos y patrimonio		B/.	265,864,921	B/.	309,369,678

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 diciembre de 2022

	Notas	TRIMESTRE 2022	TRIMESTRE 2021	ACUMULADO 2022	ACUMULADO 2021
Ingresos					
Ventas de viviendas		B/. 28,896,035	B/. 9,683,650	B/. 58,776,748	B/. 32,645,160
Ventas de lotes de terreno		-	887,653	3,549,216	5,937,653
Ventas totales		28,896,035	10,571,303	62,325,964	38,582,813
Costos					
Costos de lotes y viviendas		(30,275,332)	(14,110,713)	(61,703,184)	(37,888,586)
Costos totales		(30,275,332)	(14,110,713)	(61,703,184)	(37,888,586)
Ganancia bruta en ventas		(1,379,297)	(3,539,410)	622,780	694,227
Gastos generales y administrativos					
Honorarios Profesionales		-	-	-	(2,694)
Reparación y mantenimiento		-	(4,042)	(26,405)	(8,306)
Depreciación de propiedades de inversión	11	(16,956)	(16,956)	(67,824)	(67,824)
Depreciación y amortización	12	(2,820)	(5,637)	(6,650)	(9,483)
Combustibles y lubricantes		-	(359)	-	(359)
Otros gastos de operación	23	(8)	-	(429)	(1,230)
Total de gastos generales y administrativos		(19,783)	(26,994)	(101,309)	(89,895)
Pérdida en operaciones		(1,399,081)	(3,566,404)	521,471	604,332
Otros ingresos (gastos)					
Ingresos por intereses		64	4,318	950	5,807
Otros ingresos		45,000	-	189,424	-
Gastos financieros		-	(38,248)	(30,806)	(521,838)
Total de otros ingresos		45,064	(33,930)	159,568	(516,031)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(1,354,017)	(3,600,334)	681,039	88,301
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	23	-	(344,014)	-	(817,498)
Pérdida neta		B/. (1,354,017)	B/. (3,944,348)	B/. 681,039	B/. (729,197)
Otros resultados integrales					
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:					
Superávit por revaluación de lotes de terreno neto	24		B/. 93,242,340		B/. 93,242,340
Total de otras resultados integrales		-	93,242,340	-	93,242,340
Total de utilidades (pérdidas) integrales		B/. (1,354,017)	B/. 89,297,992	B/. 681,039	B/. 92,513,143

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 enero de 2020	21	B/. 10,000	B/. (6,823,230)	B/. 93,292,340	B/. (96,160)	B/. 86,382,950
Perdida neta			(6,337,179)			(6,337,179)
		-	-	-	782	782
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Re-expresado)	21	B/. 10,000	B/. (13,160,409)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)	B/. 80,046,553
Impuesto casado			(34,661)			(34,661)
Pérdida neta		-	(367,149)	-	-	(367,149)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	21	B/. 10,000	B/. (13,562,219)	B/. 93,292,340	B/. (95,378)	B/. 79,644,743
Escision				(21,445,515)		(21,445,515)
Ganancia Neta		-	681,039	-	-	681,039
Superávit por revaluación de lotes		-	-	(12,089,229)	-	(12,089,229)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	21	B/. 10,000	B/. (12,881,180)	B/. 59,757,596	B/. (95,378)	B/. 46,791,038

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. 681,039	B/. (367,149)
Ajustes por:			
Provision para cuentas incobrables	7		42,174
Depreciación de propiedades de inversión	12	67,824	67,824
Depreciación y amortización	13	6,650	9,483
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		755,513	(247,668)
Fondo de fideicomiso		(663,119)	(4,625)
Cuentas por cobrar, netas		(1,599,619)	(2,494,604)
Inventario de viviendas		(13,920,440)	(15,943,504)
Inventario de lotes de terreno para la venta		70,791,131	4,645,716
Anticipo a contratistas		-	160,418
Gastos e impuestos pagados por anticipado		173,339	918,312
Inventario de lotes de terreno para proyectos		1,077,855	20,419,518
Construcción en proceso		(9,238,479)	(25,208,686)
Cuentas por pagar		(3,231,685)	5,441,670
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		724,718	(14,806)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(3,301)	4,572
Ingresos diferidos		(2)	(1)
Depósitos por abonos de clientes		10,063,467	29,714,879
Prima de antigüedad e indemnización		(4,727)	(572)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		54,924,651	17,390,621
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	12	(0)	(2,010)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13	(2,379)	(12,516)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión		(2,379)	(14,526)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar		(13,922,632)	(1,040,970)
Sobregiro bancario		-	-
Obligaciones bancarias		(170,825)	(13,683,700)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(4,625,679)	(1,150,716)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(4,071,403)	5,132,643
Impuesto causado		(34,661)	-
Superávit por revaluación de lotes		(33,534,744)	-
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento		(56,359,944)	(10,742,743)
Disminución en el efectivo		(1,437,672)	6,633,352
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		10,022,800	3,389,448
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	5	B/. 8,585,128	B/. 10,022,800

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

(1) Información corporativa

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

El 12 de noviembre de 2018 se celebra el Convenio de Fusión por Absorción, mediante el cual la sociedad Compañía Insular Americana, S.A. (sociedad sobreviviente) absorbe a las sociedades Ocean Reef Residences, Inc. y Ocean Reef Residences 2, Inc. (sociedades absorbidas). Este Convenio de Fusión por Absorción fue protocolizado mediante Escritura Pública No.13737 de 19 de noviembre de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual quedó debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público a fecha 10 de diciembre de 2018 (fecha efectiva de la Absorción)

La Empresa se dedica principalmente a la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2022, 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 diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costos históricos y al valor razonable. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2022, la Empresa utilizó estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Provisión para cuentas incobrables.
- La vida útil de las propiedades de inversión.
- La vida útil del mobiliario y equipos.
- Prima de antigüedad e indemnización

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el mes terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 2021, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2022.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos en cuentas bancarias utilizadas por la Empresa como función de tesorería y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición. El sobregiro bancario se muestra en el pasivo corriente.

(b) Fondo de fideicomiso

El fondo de fideicomiso corresponde a los fondos disponibles y de reserva establecidos según contrato de Fideicomiso de garantía y fuente de pago, constituido como garantía de pago de obligaciones bancarias contraídas.

(c) Cuentas por cobrar, netas

Las cuentas por cobrar comerciales son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Las otras cuentas por cobrar comprenden contratos de promesa de compraventa donde el cliente debe realizar abonos o pagos de un 20% a 30% del precio de venta.

(d) Inventario de viviendas

El inventario de vivienda, están valuados al costo de la construcción o al valor neto realizable. Los costos del inventario, comprenden todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento, asociados directamente a estos inventarios, son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(e) Inventario de lotes de terreno para la venta

El inventario de lotes de terreno para la venta, consideran el valor razonable de los terrenos en la fecha en que fueron aportados y los costos de desarrollo relacionados adecuación de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción, mano de obra y costos directos, incluyendo una estimación razonable de costos aún por incurrir relacionados con los proyectos cuyo proceso de venta se haya iniciado. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen como gastos de administración en el estado de resultados.

(f) Anticipo a contratistas

Suma de dinero entregada al contratista para ser destinada al cubrimiento de los costos en que se debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto.

(g) Propiedades de inversión, neta

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

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

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

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

	Vida útil estimada
Local	30 años

(h) Mobiliario y equipos, neto

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

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

(h) Mobiliario y equipos, neto (continuación)

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a los siguientes años de vida útil del bien:

	Vida útil estimada
Equipos	5 años
Mobiliario y enseres	3 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(i) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(j) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normales, no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. La Empresa no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de los saldos y transacciones entre partes relacionadas.

(k) Obligaciones bancarias

Todos los sobregiros y obligaciones bancarias son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos que generan interés, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

(l) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(m) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se haya terminado y la misma se reciba con conformidad.

(n) Bonos por pagar

La obligación bancaria es reconocida inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del año cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(o) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

(p) Prima de antigüedad e indemnización

Regulaciones laborales vigentes, requieren que, al culminar la relación laboral, cualquiera que sea su causa, el empleador reconozca a favor del empleado una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de servicio; adicionalmente la Empresa está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

La Empresa ha establecido la provisión para la prima de antigüedad del trabajador, en base al 1.92% del total de los salarios devengados, exigidos por las regulaciones laborales vigentes y el 0.327% de los salarios con respecto a la indemnización que corresponde al 5% del porcentaje exigido por las regulaciones laborales vigentes.

(q) Reconocimiento de los ingresos

Reconocimiento (Aplicación NIIF 15)

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

a) Hayan sido aprobado por las partes.
b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
d) Los contratos tienen fundamento comercial.
e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Medición (Aplicación NIIF15)

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por ventas de lotes y viviendas son reconocidos cuando:

- Los Lotes o viviendas que están en proceso de escritura están amparados con sus respectivos contratos de Promesa de Compra venta y documentado su cobro con las cartas de promesa de pago irrevocables.
- Escritura pública inscrita.
- Los Lotes y viviendas hayan sido entregados físicamente a los compradores.
- El ingreso reconocido tiene como contrapartida una cuenta por cobrar que corresponde a una cuenta de activo en proceso de recuperación, dentro de un término no mayor a 120 días.

El ingreso por interés es reconocido en el momento en que el interés se acumula, tomando en consideración la tasa efectiva del activo a menos que su cobrabilidad este en duda.

(r) Reconocimiento de costos
El costo de venta es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales utilizando el método devengado.

(s) Reconocimiento de gastos
Los gastos se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

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

(u) Impuesto sobre la renta
El gasto de Impuesto sobre la Renta se compone de una porción corriente y una diferida. El impuesto corriente y el impuesto diferido se reconocen en resultados con excepción de los casos en los que se relacionan con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio o en otras utilidades integrales.

(v) Instrumentos financieros
Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros
Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente
En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

(v) Instrumentos financieros (continuación)

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos y otras obligaciones cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante financiamiento a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2022	2021
Efectivo:		
Caja	B/. 20,000	B/. 51,454
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	8,061,778	8,932,665
Banco General, S.A.	229,525	804,212
Global Bank Corporation	151,253	81,452
Capital Bank, Inc.	46,067	49,587
Banistmo, S.A.	25,806	44,342
Subtotal	8,514,807	9,912,264
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	50,699	59,082
Total,	B/. 8,585,128	B/. 10,022,800

(6) Fondo de fideicomiso

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

	2022	2021
Prival Trust, S.A.	B/. 676,389	B/. 13,270

Al 31 de diciembre 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.

(7) Cuentas por cobrar, netas

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

	2022	2021
Clientes	B/. 7,555,420	B/. 6,029,185
Provisión para cuentas incobrables		(73,384)
Subtotal	7,555,420	5,955,801
Otras (a)	1,008,039	1,008,039
Total,	B/. 8,563,459	B/. 6,963,840
Cuentas por cobrar, netas (porción corriente)	(7,555,420)	(5,955,801)
Cuentas por cobrar, netas (porción no corriente)	B/. 1,008,039	B/. 1,008,039

(a) La cuenta por cobrar otras a Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A., por el monto de B/.1,008,039 corresponde a tres Contratos de Reembolso por Construcción de la línea de infraestructuras eléctricas del Proyecto Ocean Reef Islands, mediante el cual la Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. acuerda reembolsar a El Promotor (Compañía Insular Americana, S.A.) los costos totales por la construcción de la red de distribución de electricidad, incurridos por El Promotor quien es el que aporta los materiales y la mano de obra necesarios para las obras de infraestructura eléctrica. Estos reembolsos se harán mediante siete (7) pagos anuales con montos aproximados de B/.167,094, el último acuerdo se firmó el 1 de agosto de 2018.

(7) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

A continuación, se presenta las cuentas por cobrar según lo facturado:

	2022	2021
Total,	B/. 7,555,420	B/. 6,029,185

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

A continuación, se presentan las operaciones registradas en el movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables al 31 de diciembre:

Saldo al inicio del año	B/. 73,384	B/. 31,210
Aumento en la provisión cargada a gasto	-	42,174
Menos: excedente a la provisión	-	-
Saldo al final del año	B/. 73,384	B/. 73,384

(8) Inventario de viviendas

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

	2022	2021
Total,	B/. 33,508,396	B/. 19,587,956

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

(9) Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

	2022	2021
Impuesto sobre la renta estimado	B/. 196,924	B/. 231,585
Impuesto de transferencia de bien inmueble	-	116,293
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	19,076	134,928
Otros impuestos	96,041	3,237
Otros gastos	5,422	4,759
Total,	B/. 317,463	B/. 490,802

(10) Inventario de lotes de terreno para la venta

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

	2022	2021
Saldo de lotes al inicio del año	B/. 186,756,071	B/. 211,821,305
Incremento por revaluación	-	-
Aumento en el año	-	-
Subtotal	186,756,071	211,821,305
Costo de lotes vendidos	(71,868,986)	(25,065,234)
Subtotal	(71,868,986)	(25,065,234)
Saldo de lotes al final del año	114,887,085	186,756,071
Más: Terreno de estacionamientos	-	-
Total, de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	114,887,085	186,756,071
Inventario de lotes de terreno para la venta	(60,820,872)	(131,612,003)
Total, de lotes de terreno para proyectos	B/. 54,066,213	B/. 55,144,068

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

(11) Propiedades de inversión, neta

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	B/. 2,760,912	B/. 2,760,912
Adiciones	2,010	2,010
Costo al final del año	2,762,922	2,762,922
Depreciación acumulada al inicio del año	(312,713)	(244,889)
Depreciación	(67,824)	(67,824)
Depreciación acumulada al final del año	(380,537)	(312,713)
Propiedades de inversión, neta	B/. 2,382,385	B/. 2,450,209

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

(12) Mobiliario y equipos, neto

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

	Mobiliario, enseres y equipos de oficina	Mobiliario y equipos de casas alquiladas	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Otros equipos	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2021	B/. 141,486	B/. 72,479	B/. 408,587	B/. 43,819	B/. 38,832	B/. 705,203
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2021	141,486	72,479	408,587	43,819	38,832	705,203
Adquisiciones	2,379	-	-	-	-	2,379
Al 31 de diciembre de 2022	143,865	72,479	408,587	43,819	38,832	707,582
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2021	(132,287)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(680,485)
Depreciación	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2021	(132,287)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(680,485)
Depreciación	(6,650)	-	-	-	-	(6,650)
Al 31 de diciembre de 2022	(138,937)	(70,469)	(397,989)	(41,935)	(37,805)	(687,135)
Valor razonable:						
Al 31 de diciembre de 2022	B/. 4,928	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 20,447
Al 31 de diciembre de 2021	B/. 9,199	B/. 2,010	B/. 10,598	B/. 1,884	B/. 1,027	B/. 24,718

(13) Construcción en proceso

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

	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso Isla No.2 (La Pinta)						
Total	B/. 71,304,907	B/. -	B/. 213,455,140	B/. (204,216,661)	B/. -	B/. 80,543,386

(14) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2022	2021
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 11,938,530	B/. 9,688,213
Playa Escondida Beach Front, S.A.	2,167,329	-
Panamá Viejo	-	557,556
Corporación Los Pueblos, S.A.	583,573	446,385
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	593,747	408,325
L.P. Development	549,530	
Logística y Servicios Marítimos	228,367	228,367
AV1, Corp.	107,032	15,735
F.C. Inmobiliaria, S.A.	104,275	-
Ocean Panamerican Group, Inc.	-	174,629
RE Investment Corp.	-	70,088
Santa María Development, Corp.	-	56,053
Alfa Asests	66,188	45,205
P.H. WF-4950	38,949	40,449
Francisco Alemán	-	20,836
Otras	3,264	3,264
Total,	B/. 16,380,784	B/. 11,755,105

	2022	2021
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.	B/. -	B/. 5,506,222
Ocean Reef CS, S.A.	1,061,202	-
Fundacion Alevir, S.A.	706,250	-
Playa Escondida Bech Front,S.A.	-	332,671
GLP Holdings One, Inc.	250,000	250,000
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,568	38,568
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38	-
Total,	B/. 2,056,058	B/. 6,127,461
Accionistas	B/. 10,000,000	B/. 10,000,000

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

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

En ingresos local:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. -	B/. 2,000,000

(15) Obligaciones bancarias

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

	2022	2021
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.	695,971	866,796
Total	695,971	866,796
Obligaciones bancarias porción corriente	-	-
Obligaciones bancarias porción no corriente	B/. 695,971	B/. 866,796

(16) Cuentas por pagar

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

	2022	2021
Total	17,639,849	20,871,534
Porción corriente	(3,285,377)	(6,517,062)
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.

La porción no corriente mantiene las siguientes condiciones:

Pimkie Management, Ltd.
La Empresa celebró un contrato con Pimkie Management, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de British Virgin Island Act, inscrita el 14 de agosto de 2008, (No.1499247), de "Presentación de Servicios de Administración y Gestión de Ventas y Mercadeo de Lotes y Edificios construidos" celebrado entre las partes el día 1 de septiembre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Compañía el pago en concepto de honorarios por servicios de administración y gestión de ventas y mercadeo del proyecto el 6% del valor de cada bien vendido (lote o edificación). Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de Tres Millones Quinientos Mil Dólares (B/.3,500,000). Mediante la Cláusula Séptima (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior al igual que el de la deuda subordinada #1 y #2. No obstante la obligación de saldar este diferimiento de facturación tendrá relación sobre cualquier obligación de pagar suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier forma relacionadas a la Empresa, ya sea en concepto de dividendos o por cualquier otra causa. Mediante la Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000)

Primary Financial Group, Ltd.
La Empresa celebró un contrato con Primary Financial Group, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de Belice, inscrita el 21 de octubre de 2008, (IBC O.78894), de Prestación de Servicios de Administración del Proyecto "Estudio, Diseños Definitivos y Construcción de las Islas 1 y 2 de Punta Pacífica" celebrado entre las partes el día 25 de octubre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Empresa el pago en concepto de honorarios por los servicios de administración en 5% del costo total de construcción de las Islas, más Puentes e Infraestructuras que se ejecutare. Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000). Mediante la cláusula Octava (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior, al igual que la deuda subordinada #1 y #2. No obstante, la obligación de pagar la suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier otra causa.

Mediante Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de ciento setenta y cinco mil dólares (B/.175,000)

(17) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

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

	2022	2021
H. Ortega, S.A.	B/. 1,032,802	B/. 1,003,650
Díaz y Guardia, S.A.	1,048,299	180,539
Ingeniería Hos, S.A.	93,751	437,570
Ingeniería Lambda, S.A.	661,093	363,599
Ingeniería y Desarrollos Eléctricos, S.A.	-	118,238
Ingeniería Hos, S.A. – Lote 56-57	151,778	108,733
Ventanas Solares	92,306	92,306
Instalaciones y Servicios Macopa, S.A. ORR2	40,190	40,190
Safeman, S.A.	24,814	24,814
Totales pasan...	B/. 3,145,033	B/. 2,369,639

(17) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

	2022	2021
...Totales vienen	B/. 3,145,033	B/. 2,369,639
Solintex, S.A.	20,666	20,666
Multiservicios ERAP	-	16,894
Otros	48,296	82,078
Total,	B/. 3,213,995	B/. 2,489,277

(18) Gastos e impuestos acumulados por pagar

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

	2022	2021
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 30,636	B/. 33,709
Cuotas patronales y retenciones laborales	9,841	11,119
Impuesto	1,050	-
Total,	B/. 41,527	B/. 44,828

(19) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:
Bonos corporativos en circulación:

Tipo	Vencimiento	2022	2021
Serie A	22 de abril de 2027	B/. 51,940,812	B/. 56,404,000
Serie B	10 de junio de 2027	10,000,000	-
Serie C	30 de marzo de 2023	-	11,000,000
Serie E	27 de mayo de 2024	-	2,839,000
Serie F	24 de septiembre de 2023	-	1,620,444
Serie G	17 de diciembre de 2023	-	4,000,000
Total,		B/. 61,940,812	B/. 75,863,444
Bonos por pagar corriente		-	-
Bonos por pagar no corrientes		B/. 61,940,812	B/. 75,863,444

La Empresa emitió bonos corporativos con la finalidad de financiar el repago de Deuda Financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV No.117-22 del 30 de marzo de 2022.

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

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

Fecha de Vencimiento: 22 de abril de 2027

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

Fecha de Vencimiento: 10 de junio de 2027

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

Tasa de interés: 6.50% anual fijo,

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

Redención Anticipada: Si aplica. Se podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series, parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la
Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa

Latinoamericana de Valores, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares a menos que el Saldo Insoluto sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Emisión.

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

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

- Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.
- Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto,
- Las Cuentas por Cobrar cedidas al presente Fideicomiso;
- Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso;
- Endosos de pólizas de incendio para unidades ya construidas y endoso de póliza todo riesgo para unidades en construcción. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles y que no será inferior al 100% del monto de la Emisión;
- Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero;
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

(20) Depósitos y abonos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos y abonos recibidos de clientes, corresponden a adelantado de clientes, para la adquisición de unidad de viviendas o lotes en los distintos proyectos en construcción, que serán rebajados cuando se haga la entrega de los mismos. Estos se abonos para el periodo actual suman (123,441,542) y por el periodo al cierre 2021 (113,378,075) auditados.

(21) Capital en acciones

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

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

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

(22) Superávit por revaluación de lotes de terreno

El grupo de sesenta y cinco (30) lotes de terrenos situados en la Isla No.2 (La Pinta), del Proyecto Ocean Reef Island Residences, ubicado en la Bahía de Panamá, frente al sector de Punta Pacífica, fueron valorizados por la firma valuadora Panamericana de Avalúos, S.A., según avalúo financiero No.PJTE281941/2,018 de 19 de maro de 2021. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

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

	Monto
Valor total de lotes de terreno, según avaluó	B/. 230,718,482
Menos: Valor registrado en libros	(114,762,432)
Aumento del superávit, por avalúo registrado en libros	115,956,050
Menos: amortización de revalúo financiero	(56,198,454)
Total, de superávit por revaluación de lotes de terreno	B/. 59,757,596

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

	2022	2021
Saldo inicial	B/. 93,292,340	B/. 93,292,340
Aumento del superávit, por avalúo	-	-
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	33,534,744	-
Saldo final	B/. 59,757,596	B/. 93,292,340

(23) 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 2021.

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

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

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

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

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

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

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.

(23) Impuesto sobre la renta (Continuación)

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

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

A continuación, se detallan las siguientes tasas que aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010:

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

(24) Contingencia

Ordoñez, Chea & Asociados, abogados de la Empresa, en su carta fechada el 15 de marzo de 2022, informa que no mantiene en trámite ningún proceso judicial ni a favor, ni en contra de Compañía Insular Americana, S.A.

La Lcda. Mariana Carvajal, de la firma de Ordoñez, Chea & Asociados informó que, al 26 de abril de 2022, Compañía Insular Americana, S.A., mantiene los compromisos de la carta emitida el 15 de marzo de 2022.

(25) Re-expresión

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, se re-expresaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, previamente emitidos, por lo que se considera de esta manera se presenta razonablemente los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2022.

(26) Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

Los principales riesgos identificados por la Empresa son el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento, riesgo operacional, riesgo de mercado y riesgo Covid-19 los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de crédito*
Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Sociedad adquirió el activo financiero respectivo.
Para mitigar el riesgo, la Empresa evalúa y aprueba previamente cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición crediticia de los deudores o emisores respectivos.

(b) *Riesgo de liquidez y financiamiento*
Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y préstamos por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos corrientes.

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

(c) *Riesgo operacional*
Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio.

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

(c) Riesgo operacional (continuación)

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

(d) Riesgo de mercado

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

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

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

(e) Riesgo Covid-19

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

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

(e) Riesgo Covid-19 (continuación)
Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

- Para la activación de la construcción se realizó un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos de darse casos positivos en la obra y se ha estado monitoreando que cada uno de ellos de cumpla.

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

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

La Empresa mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer la medición:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos por instrumentos idénticos.

Nivel 2: Datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.

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

Nivel 3: Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valuación incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

FIDEICOMISO No. 72

COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 31 de diciembre de 2022)

Programa Rotativo de Bonos Corporativos, autorizado por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV-117-22 de 30 de marzo de 2022 hasta por la suma de US$85,000,000.00

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 9 de agosto de 2019 con Compañía Insular Americana S.A., como Fideicomitente Emisor, con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar al Beneficiario Principal, el pago de las Obligaciones Garantizadas, es decir las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios, gastos, primas de seguros, honorarios, comisiones u otros conceptos, adeude o pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor según los términos y condiciones de los Bonos del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, autorizado por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV-117-22 de 30 de marzo de 2022 hasta por la suma de US$85,000,000.00, certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series, de acuerdo a confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Emisor	Serie	Monto Original	Saldo al 31 de diciembre 2022	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
Compañía Insular Americana, S.A.	A	$75,000,000.00	$51,940,811.64	22 de abril de 2022	22 de abril de 2027
Compañía Insular Americana, S.A.	B	$10,000,000.00	$10,000,000.00	10 de junio de 2022	10 de junio de 2027

Para garantizar los Bonos de las Series de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, de hasta por la suma de US$85,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de

Compañía Insular Americana, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV-117-22 de 30 de marzo de 2022, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso debe estar compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

a. Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.
b. Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto.
c. Las Cuentas por Cobrar cedidas al presente Fideicomiso.
d. Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso.
e. Endosos de pólizas de incendio para unidades ya construidas y endoso de póliza todo riesgo para unidades de construcción. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles y que no será inferior al 100% del monto de la Emisión.
f. Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero.
g. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

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

De la suma de $205,333,845.32 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de $104,600,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de $675,415.31 que se mantenía depositada en la Cuenta Fiduciaria.
3. La suma de $100,058,430.01 que representa la cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, y Cartas Promesa de Pago, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados a los Proyectos: Beach Club, Villas GMP, Villas Mallol, Skyhomes, Seascape, Casa Mar, The Palms, todos desarrollados en el Proyecto residencial en desarrollo denominado Ocean Reef Island Residences.

23

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

Sin fecha de Vencimiento:

Bien Fideicomitido	Valor	Fecha de Vencimiento
Cuentas Fiduciarias	$675,415.31	Sin Fecha de Vencimiento

B. Con Fecha de Vencimiento

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

CUADRO DE FINCAS HIPOTECADAS Y AVALÚO							
N°	LOTE	N° FINCA PH	PROPIETARIO	FECHA DE AVALÚO	FECHA DE VENCIMIENTO	NOMBRE DE LA AVALUADORA	VALOR DE APRECIACIÓN SEGÚN DEMANDA
1	11A-1	30271779	COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.	24 DE MARZO DE 2021	24 DE MARZO DE 2024	AVALÚOS E INSPECCIONES DEL ISTMO	**6,685,735.00**
2	11A-3	30271781					**4,318,020.00**
3	11A-4	30271782					**3,488,170.00**
4	11A-13	30271791					**3,758,790.00**
5	11A-14	30271792					**3,691,695.00**
6	11A-15	30271793					**3,617,320.00**
7	11A-18	30271796					**3,707,935.00**
8	11A-19	30271797					**3,799,775.00**
9	11A-20	30271798					**3,679,340.00**
10	11A-23	30271801					**3,077,060.00**

23

11	11A-24	30171802					3,881,955.00
12	11A-26	30271804					4,538,240.00
13	11A-37	30271815					3,637,515.00
14	11A-38	30271816					3,688,160.00
15	11A-39	30271817					3,726,170.00
16	11A-41	30271819					3,218,880.00
17	11A-42	30271820					3,709,125.00
18	11A-43	30271821					4,890,865.00
19	11A-44	30271822					5,972,715.00
20	11A-45	30271823					4,484,690.00
21	11A-47	30271825					4,663,365.00
22	11A-50	30271828					3,212,335.00
23	11A-58	30271836					4,029,305.00
24	11A-59	30271837					3,168,235.00
25	11A-60	30271838					2,677,010.00
26	11A-61	30271839					2,285,325.00
27	11A-62	30271840					3,058,930.00
28	11A-63	30271841					4,204,795.00
29	11A-64	30271842					4,178,650.00
30	11A-65	30271843					2,905,945.00
				TOTALES			**115,956,050.00**

- Cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, y Cartas Promesa de Pago, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados a los Proyectos: Beach Club, Villas GMP, Villas Mallol, Skyhomes, Seascape, Casa Mar, The Palms, todos desarrollados en el Proyecto residencial en desarrollo denominado Ocean Reef Island Residences, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de $100,058,430.01

Anexo 2		
Cuentas por Cobrar - Diciembre 2022		
Proyecto	**No. de Unidad**	**Saldo por Recibir**
Beach Club	E1-PB	555,000.00
Beach Club	B1-PB	465,000.00
Beach Club	C1-PB	470,000.00
Beach Club	C2-PB	512,655.00
Beach Club	B4-PB	477,600.00
Beach Club	E2-PB	317,186.32
Beach Club	E1-100	525,000.00
Beach Club	D1-100	580,000.00
Beach Club	D2-100	474,000.00
Beach Club	C1-100	617,947.72

23

Beach Club	C2-100	472,500.00
Beach Club	D3-100	584,657.50
Beach Club	D4-100	526,935.00
Beach Club	E2-100	591,500.00
Beach Club	E1-200	602,000.00
Beach Club	D1-200	614,400.00
Beach Club	D2-200	495,000.00
Beach Club	C1-200	318,024.00
Beach Club	C2-200	356,976.00
Beach Club	D3-200	495,937.40
Beach Club	D4-200	485,000.40
Beach Club	E2-200	602,000.00
Beach Club	E1-300	540,000.00

Beach Club	F1-300	485,000.00
Beach Club	F2-300	495,000.00
Beach Club	G1-300	668,000.00
Beach Club	G2-300	491,612.24
Beach Club	D3-300	553,000.00
Beach Club	D4-300	519,000.00
Beach Club	E2-300	4,500.00
Beach Club	E1-400	495,000.00
Beach Club	F1-400	476,976.05
Beach Club	F2-400	477,000.00
Beach Club	G1-400	583,200.00
Beach Club	G2-400	604,800.00
Beach Club	D3-400	715,597.20

73

Beach Club	D4-400	528,000.00
Beach Club	E2-400	589,000.00
Beach Club	PH E1-500	720,000.00
Beach Club	F1-500	495,000.00
Beach Club	F2-500	412,500.00
Beach Club	PH G1-500	584,909.64
Beach Club	PH G2-500	897,596.32
Beach Club	PH F3-500	964,250.00
Beach Club	PH F4-500	738,000.00
Beach Club	PH E2-500	973,838.80
Seascape	T1-N_000-A	939,649.80
Seascape	T1-N_000-D	355,035.00
Seascape	T1-N_100-A	700,000.00

RB

Seascape	T1-N_100-B	456,000.00
Seascape	T1-N_200-A	900,200.00
Seascape	B1 Nivel 200	499,257.00
Seascape	B Nivel 200	261,137.49
Seascape	Apto B2 Nivel 100	472,606.80
Seascape	Apto B2 Nivel 200	405,000.00
Seascape	T1-N_300-A	699,067.80
Seascape	T1-N_300-B	560,284.18
Seascape	T1-N_400-A	718,755.60
Seascape	T1-N_400-B	365,000.00
Seascape	T1-N_500-A	911,980.00
Seascape	T1-N_500-B	543,604.00
Seascape	T2-N_100-B1	386,402.61

Seascape	B1+B2 nivel 300	708,717.60
Seascape	T2-N_200-B2	396,953.31
Seascape	T2-N_400-B1	378,450.43
Seascape	T2-N_500-B1	759,000.00
Seascape	T2-N_500-B2	654,000.00
Seascape	T3-N_100-C1	325,000.00
Seascape	T3-N_100-C2	415,000.00
Seascape	T3-N_200-C1	335,000.00
Seascape	T3-N_200-C2	452,400.00
Seascape	T3-N_300-C1	340,000.00
Seascape	T3-N_300-C2	395,000.00
Seascape	T3-N_400-C1	345,000.00
Seascape	T3-N_400-C2	480,000.00

23

Seascape	T3-N_500-C1	590,000.00
Seascape	T3-N_500-C2	635,000.00
Seascape	T4-N_000-D1	449,100.98
Seascape	T4-N_000-F1	533,738.20
Seascape	T4-N_100-E1	517,000.00
Seascape	T4-N_100-E2	720,000.00
Seascape	T4-N_200-E1	675,000.00
Seascape	T4-N_200-E2	600,000.00
Seascape	T4-N_300-E1	567,500.00
Seascape	T4-N_300-E2	612,500.00
Seascape	T4-N_400-E1	639,120.00
Seascape	T4-N_400-E2	901,000.00
Seascape	T4-N_500-E1	1,026,000.00

BB

Seascape	T4-N_500-E2	1,038,114.24
Villas Mallol 51@53	Residencia A1	1,110,000.00
Villas Mallol 51@53	Residencia B2	1,050,000
Villas Mallol 51@53	Residencia B3	1,050,000
Villas Mallol 51@53	Residencia A2	1,330,000
Villas Mallol 51@53	Residencia No. C1	1,000,000.00
Villas Mallol 51@53	Residencia No. C3	857,694.39
Villas Mallol 51@53	Residencia No. D1	171,438.71
Villas GMP 56@57	Res_01	1,365,000.00
Villas GMP 56@57	Res_02	1,522,500.00
Villas GMP 56@57	Res_03	662,500.00
Villas GMP 56@57	Res_04	1,300,556.90
Villas GMP 56@57	Res_05	1,320,000.00

B

Villas GMP 56@57	Res_06	1,785,000.00
Villas GMP 56@57	Res_07	100,000.00
Villas GMP 56@57	Res_08	1,020,000.00
Villas GMP 56@57	Res_09	875,000.00
Casa del Mar	Res_02 - Nivel 000 B	437,500.00
Casa del Mar	Res_04 - Nivel 000 D	667,859.00
Casa del Mar	Res_05 - Nivel 100 A	507,500.00
Casa del Mar	Res_06 - Nivel 100 B	365,985.00
Casa del Mar	Res_07 - Nivel 100 C	381,970.00
Casa del Mar	Res_08 - Nivel 100 D	639,166.20
Casa del Mar	Res_09 - Nivel 200 A	616,065.00
Casa del Mar	Res_11 - Nivel 200 C	583,700.00
Casa del Mar	Res_12 - Nivel 300 A	830,470.00

Casa del Mar	Res_13 - Nivel 300 B	833,923.50
Casa del Mar	Res_14 - Nivel 400 PH1	1,027,887.14
Casa del Mar	Res_15 - Nivel 400 B	350,000.00
Casa del Mar	Res_16 - Nivel 400 C	350,000.00
Casa del Mar	Res_17 - Nivel 400 PH2	850,000.00
Skyhome	Apto 1 Nivel PB	1,562,500.00
Skyhome	Apto 2 Nivel 000 B	962,319.24
Skyhome	Apto 3 Nivel 100 A	353,075.00
Skyhome	Apto 4 Nivel 100 B	1,181,537.50
Skyhome	Apto 5 Nivel 200 A	1,000,000.00
Skyhome	Apto 6 Nivel 200 B	999,999.50
Skyhome	Apto 7 Nivel 300 A	1,040,875.00
Skyhome	Apto 8 Nivel 300 B	1,121,487.50

Skyhome	Apto 10 Nivel 400 B	1,187,500.00
Skyhome	Apto 11 Nivel 500/600 A	1,635,410.40
Skyhome	Apto 12 Nivel 500/600 B	1,658,387.50
The Palms 1	Res_A Nivel 000	618,845.00
The Palms 1	Res_A Nivel 100	569,167.50
The Palms 1	Res_A Nivel 200	655,436.00
The Palms 1	Res_B Nivel 200	468,745.00
The Palms 1	Res_A Nivel 300	640,516.00
The Palms 1	Res_B Nivel 300	472,234.00
The Palms 1	Res_A Nivel 400	576,167.00
The Palms 1	Res_A Nivel 500	921,528.00
The Palms 1	Res_B Nivel 500	785,888.00
The Palms 2	Res_B Nivel 100	500,000.00

The Palms 2	Res_A Nivel 200	617,936.00
The Palms 2	Res_A Nivel 300	591,185.50
The Palms 2	Res_A Nivel 500	859,028.00
The Palms 2	Res_B Nivel 500	913,065.60
The Palms 3	Res_A Nivel 300	565,500.00
The Palms 4	Res_02	714,304.50
The Palms 5	Res_A Nivel 500	1,007,012.00
The Palms 7	Res_02	438,139.80
The Palms 7	Res_03	367,750.00
The Palms 7	Res_04	297,500.00
	Total	**100,058,430.01**

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

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

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

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

Mediante esta certificación se hace el cálculo como el segundo trimestre con garantías constituidas. Una vez contemos con la información de los últimos tres trimestres que se requieren para esta cobertura histórica se realizarán los cálculos requeridos.

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

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

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:

Mediante esta certificación se hace el cálculo como el segundo trimestre con garantías constituidas. Una vez contemos con la información de los últimos tres trimestres que se requieren para esta cobertura histórica se realizarán los cálculos requeridos.

SITUACIÓN ECONÓMICA

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

BB

1. Factura No. 862 por la suma de $386.55, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
2. Factura No. 914 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
3. Factura No. 918 por la suma de $299.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.
4. Factura No. 929 por la suma de $239.00, en concepto de pago a proveedores por confección de documentación.

PÓLIZA

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una serie de pólizas de seguro, las cuales cubren las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Acerta Seguros	01-1000865-1	B/.17,725,758.00	22/08/2022 al 28/04/2023
Póliza	Acerta Seguros	01-1001048-0	B/.10,213,203.00	14/03/2022 al 14/12/2023
Póliza	Acerta Seguros	18-1001131-0	B/.13,619,681.00	30/08/2022 al 30/12/2024
Póliza	Acerta Seguros	18-1001019-0	B/.2,866,103.48	26/01/2022 al 26/01/2023
Póliza	Seguros Sura	03030986959	B/.28,605,773.00	28/07/2022 al 28/07/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2022.

Ingrid Chang
VP Legal y Fideicomiso

Roberto Barsallo
Abogado de Legal y Fideicomisos