

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2016

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp. y Subsidiarias  
VALORES QUE HAN REGISTRADO: Bonos Corporativos  
NÚMERO DE TELEFONO: Teléfono (507) 340-9300  
FACSIMIL: Fax (507) 233-3764  
DIRECCION DEL EMISOR: Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María  
Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz,  
Ciudad de Panamá, República de Panamá.  
DIRECCIÓN DEL CORREO  
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: msosa@santamariapanama.com

---

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000 y la información está preparada de Acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003 de la CNV.



## I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

### I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Ideal Living Corp. (en adelante "ILC" o el "Emisor") es propietaria de una propiedad de alrededor de 258 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

Las oficinas principales del Emisor quedan en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá. El número de teléfono de la oficina es el +507 340 9300, y número de fax +507 233 3764. Apartado postal 0834-02142, Panamá 9a, República de Panamá. Sitio web: <http://www.santamariapanama.com>.

#### A. Historia y desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007 producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades TRILUX HOLDINGS, INC. y TEL & NET ACTIVITIES, INC., conformando la nueva sociedad IDEAL LIVING CORP., a fin de desarrollar y promover el proyecto residencial SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB y el proyecto comercial SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT. El Pacto Social de IDEAL LIVING CORP. está contenido en la Escritura Pública No.5997 de 18 de junio de 2007 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 572787, Documento 1155955 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 22 de junio de 2007.

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

- a) Santa Maria Court, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, dedicándose al negocio de Desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios.
- b) Santa Maria Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la Republica de Panamá el 22 de julio de 2014, dedicándose a la actividad del servicio de hospedaje en hotel, Spa & Fitness Center, Golf House.

Ambas subsidiarias iniciaron operaciones en el mes de abril de 2016.



ILC fue constituida con el propósito de desarrollar, construir y promover el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y el proyecto Santa María Business District (los "Proyectos"). Para más información del proyecto referirse a la sección 3 del presente documento.

Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor solo ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones por el periodo 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

## **B. Pacto Social y Estatutos**

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

### **1. Contratos con Partes Relacionadas**

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos. Revelar cualquier contrato con relacionados.

### **2. Derechos de Voto**

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

### **3. Derechos de los Tenedores de Acciones**

De acuerdo a la cláusula Cuarta del Pacto Social existe Derecho de Adquisición Preferente para los accionistas en cada nueva emisión de acciones, teniendo que cada nueva emisión sea ofrecida en primer lugar a sus accionistas quienes tienen derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de las que sean propietarios.

### **4. Asambleas de Accionistas**

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que la Junta Directiva disponga. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor, cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.



Para constituir quórum, deberán estar presentes cualquier grupo de tenedores de acciones que representen la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación o de sus respectivos representantes o apoderados legales. Todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionista(s) que represente(n) la mitad más una de las acciones presentes, salvo las siguientes, para las cuales será necesario el voto afirmativo de la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación:

- Enmendar el Pacto Social
- Enajenar, gravar o dar en garantía los bienes de la sociedad
- Aprobar fusiones con otras sociedades
- Disolver la sociedad
- Remover directores

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por Asamblea de Accionistas quien está facultado para disponer y constituir gravámenes sobre los activos de la sociedad, dicha facultad puede ser sustituida en la Junta Directiva contando con poder especial de la Asamblea de Accionistas en este sentido.

#### **5. Junta Directiva**

Según el Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente.

Para constituir quórum, deben estar presentes la mayoría de los directores. Las resoluciones deberán ser adoptadas con la mayoría de los Directores presentes o representados.

#### **6. Otros Derechos**

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

#### **7. Estatutos**

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

#### **8. Modificación de Capital**

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

**Capitalización y endeudamiento (basado en EEEFs al 31-dic-16)**

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2016 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-16	
Anticipos recibidos de clientes	73,510	(i)
Cuentas por pagar	2,924	
Deuda bajo arrendamiento financiero	44	
Anticipos y depósitos de Garantía Club de Golf	8,401	
Préstamos por pagar	23,497	(ii)
Obligaciones por pagar, neto de costos de emisión	99,771	(iii)
Dividendos por pagar	14,496	
Provisiones laborales por pagar	13,664	
Impuesto sobre la renta por pagar	1,990	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>238,297</b>	
Acciones comunes	52,992	
Déficit acumulado	26,630	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>79,622</b>	
<b>PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>317,919</b>	

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.
2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Banco General, con US\$3,000,000. La línea de crédito es a corto plazo y un sobregiro aprobado por 4,000,000 en Banistmo, S. A. el cual mantiene un saldo en libros de US\$3,926,621.

Préstamo bancario con Banistmo con US\$24,315,000. La línea de crédito de construcción está garantizada con primera hipoteca y anticresis a favor de Banistmo, el cual tiene un saldo en libros de US\$8,332,653.

Préstamo bancario con Banistmo con US\$27,580,000. La línea de crédito de construcción está garantizada con primera hipoteca y anticresis a favor de Banistmo el cual tiene un saldo en libros de US\$8,730,661.

3. Bonos por pagar, consisten en la Resolución SMV 407-12 del 10 de diciembre de 2012, por un valor nominal de hasta US\$130,000,000, divididos en tres (3) series. La Serie A por B/60,000,000 con un saldo en libros de US\$36,000,000, la serie B por US\$40,000,000 con un saldo en libros de US\$38,000,000 y la serie C por

US\$30,000,000 con un saldo en libros de US\$26,000,000.

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió un oferta pública de bonos corporativos y valores comerciales negociables (VCNs) por un valor nominal de hasta US\$130,000,000, divididos en tres (3) series como sigue:

La Serie A por US\$60,000,000 devengan intereses a la tasa anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 3 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

La emisión de los bonos de la Serie A está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en la cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

Finca número 250,332, Documento Redi 822599  
Finca número 250,339, Documento Redi 822805  
Finca número 277,646, Documento Redi 1258954  
Finca número 277,648, Documento Redi 1258954  
Finca número 294,259, Documento Redi 1496069  
Finca número 406,667, Documento Redi 2288296

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de US\$.12,000,000 (2015 US\$12,000,000). Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de US\$36,000,000.

La Serie B por B/.26,000,000 devengan intereses a la tasa anual fija de 5.25%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

El 16 de diciembre del 2015, se emitieron adicionalmente, Bonos de la Serie B por B/.6,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

El 23 de marzo del 2016, se emitieron adicionalmente, Bonos de la Serie B por B/.6,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

La Serie C por B/.10,000,000 corresponden a VCNs que devengan intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2017.

El 25 de febrero de 2016, se emitieron VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad. Esta nueva serie tiene vencimiento inicial el 25 de febrero de 2017.

El 15 de julio de 2016, se emitieron adicionalmente VCNs de la Serie C por B/.12,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad. Esta nueva serie tiene vencimiento el 10 de julio de 2017.

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por la primera Hipoteca Anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de US\$37,100,000 a favor de Prival Trust, S. A. sobre Productos Terminados según se define el Prospecto por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebramos por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de la Series B y C.

Los fondos recaudados con la emisión del año 2013 de los bonos corporativos de las Series A, B y C se utilizaron para cancelar el préstamo sindicado por B/.67,600,428 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Santa María Business District y el Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club.

### **C. Descripción de negocios del Emisor**

El Emisor está en proceso de desarrollo de dos proyectos principales:

- Santa María Business District: Proyecto comercial a desarrollarse en las 33 Has de la Finca Garantía y principal fuente de repago de los Bonos.
- Santa María Golf & Country Club: Proyecto residencial a desarrollarse en las otras fincas del Emisor. Los flujos de caja provenientes de éste proyecto están cedidos en su totalidad para pagar los intereses y capital de la Facilidad Bancaria.

La información que se presenta en esta sección se basa en un plan maestro desarrollado entre el Emisor y sus asesores externos y representa el mejor estimado sobre el desarrollo del proyecto. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores

dignatarios, ejecutivos ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que el plan presentado a continuación no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en cualquier momento, respetando en todo caso, las debidas autorizaciones de las entidades gubernamentales correspondientes. Dichas modificaciones, incluyen pero no se limitan, a: tiempo requerido para el desarrollo de cada una de las fases del proyecto, número de unidades a desarrollar, precio promedio de venta de las unidades, número de hoyos en la cancha de golf, vías de acceso a desarrollar, características del Country Club, Golf Club, gimnasio y otras amenidades.

Toda la información contenida en esta sección está basada en el plan maestro de desarrollo de los proyectos. Por tanto, toda la información presentada a continuación es considerada propiedad intelectual del Emisor y sus asesores externos. Dicha información no deberá ser reproducida fuera del contexto del presente Informe de Actualización Anual, y en tal caso, sólo con el propósito de ofrecer la presente Emisión a potenciales inversionistas.

## **1. Santa María Business District**

### **a. Descripción General**

El proyecto denominado Santa María Business District es un proyecto comercial a ser desarrollado en la Finca Garantía. Los flujos de caja generados por este proyecto constituyen la principal fuente de repago del capital e intereses de los Bonos.

El plan maestro contiene el desarrollo de 104 lotes comerciales, 51,000 metros cuadrados de calles, incluyendo un boulevard principal de 25 metros de ancho y rellenos y drenajes. El área vendible de la propiedad es de aproximadamente 274,000 metros cuadrados. El costo de urbanización de la Finca Garantía se estima en US\$120 por metro cuadrado vendible.

Según los términos del fideicomiso de garantía, el Emisor debe depositar en la Cuenta de Concentración US\$215, por cada metro cuadrado que solicite segregarse de la Finca Garantía. Por tanto, con la venta del 76% del Proyecto se repaga el 100% del capital de los Bonos. Adicionalmente, el precio por metro cuadrado en Santa María Business District es considerablemente superior a US\$215, brindando así un nivel adicional de cobertura a la Emisión.

### **b. Ubicación**

El proyecto Santa María Business District está ubicado aledaño al norte del Corredor Sur, entre los entronques de Chanis y Llano Bonito. Entre las bondades de esta ubicación tenemos: acceso a dos entronques de Corredor Sur, cercanía a centros urbanos del este de la ciudad, acceso a Vía Santa Elena y a Ave. José A. Arango, y Vía Tocumen, cercanía a Aeropuerto Internacional de Tocumen.

### **c. Productos**

El desarrollo Santa María Business District inicialmente ofrecerá lotes para desarrollo comercial exclusivamente. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de modificar este plan para ajustarse a la situación de mercado.

**d. Mercado objetivo**

El mercado objetivo del Santa María Business District es empresas con necesidades de espacio físico entre 1,500 a 40,000 metros cuadrados. El proyecto estará enfocado a empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística.

**e. Actualización – Ventas**

Al 31 de diciembre de 2015, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$101.1 millones.

**2. Santa María Golf & Country Club****a. Descripción general del proyecto Santa María Golf & Country Club**

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2016). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

Durante la Fase 1, el Proyecto contempla los siguientes componentes:

- 58 lotes de terrenos (ES Lots)
- 44 unidades de Viviendas Unifamiliares (SF Homes )
- 1 lote de terreno (MD.6) para viviendas de mediana densidad
- 4 lotes de terrenos (HD.4) para condominios de lujos
- 9 hoyos de Golf (Nicklaus Design)

**b. Ubicación**

El Proyecto está ubicado sobre 251.4 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

**c. Productos**

Los productos residenciales de la Fase 1 Proyecto incluyen los siguientes:

*Lotes de terreno (ES Lots)*

- Aproximadamente 58 lotes de aproximadamente 1,500 m2 para la construcción de residencias
- Los propietarios de los lotes serán sujetos a las restricciones de arquitectura del Proyecto, a la revisión de los procesos y a los tiempos límite de construcción
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US\$841,000 a US\$1,867,000.

*Viviendas Unifamiliares (SF Homes)*

- Aproximadamente 44 viviendas unifamiliares
- Tamaño varían entre 311 a 511 m<sup>2</sup> en lotes que varían entre 642 a 888 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US\$764,000 a US\$1,308,000

*Lote de Terreno (HD.4)*

- Aproximadamente 4 lotes para condominios de lujo
- Lotes entre 3,000 a 4000 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$3,000,000 a US\$4,000,000

*Lote de Terreno (MD.6)*

- Un lote para viviendas
- Con un área de 82, 165.99 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$20,000,000

Los productos residenciales de la Fase 2 Proyecto incluyen los siguientes:

*Lote de Terreno (MD.1)*

- Aproximadamente 19 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 73,047.29 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$4,000,000 a US\$5,000,000

*Lote de Terreno (HD.5)*

- Aproximadamente 5 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 12,482.51 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$4,000,000 a US\$5,000,000

Los productos residenciales de la Fase 3 Proyecto incluyen los siguientes:

*Lote de Terreno (MD.7)*

- Aproximadamente 11 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 24,366.91 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$2,000,000 a US\$3,000,000

*Lote de Terreno (HD.1)*

- Aproximadamente 16 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 48,207.94 m<sup>2</sup>
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$5,000,000 a US\$6,000,000

**d. Fases de Desarrollo**

El Proyecto será desarrollado en 4 Fases dentro de 2 parcelas principales (Parcela Sur y Parcela Norte del Corredor Sur). A continuación se presenta la descripción de todas las Fases:

## FASE 1

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Island Estates (IE-1, IE-2, IE-3)	Lotes unifamiliares	58	Casas	11.1
Fairway Estates II	Casas unifamiliares	44	Casas	5.6
Lotes	Lotes para desarrollo de 4 edificios, 280 apartamentos en total.	4	Edificios	1.7
The Reserve	Lotes para desarrollo de 10 edificios, 290 apartamentos en total.	1	Edificios	8.2
<b>Total</b>				<b>26.6</b>

La primera fase de desarrollo contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable. Esta fase estará ubicado en la parte suroeste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y la cancha de golf (los primeros 9 hoyos), la cual fue inaugurada en septiembre de 2012. Ya se completaron los trabajos de movimiento de tierra y se ha completado más del 80% de la infraestructura principal.

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

**Island Estates (Lotes de Terreno):** Proyecto de 58 lotes de terreno ubicados en tres islas (Island Estates 1, Island Estates 2, Island Estates 3) en un área de 11.1 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 1,100 y 2,000 m<sup>2</sup> y tienen vista a la cancha de golf, lagos, jardines y bosques. Los compradores de estos lotes se encargarán del diseño y construcción de las casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 48 lotes, lo que representa el 83% de los lotes disponibles.

**Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares):** Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747 m<sup>2</sup> y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar, balcones, cava, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

**Lotes:** Se han designado ciertos lotes de terrenos en donde se construirán edificios. Un área es de 1.7 hectáreas, dividida en 4 lotes y es donde se construirán 4 edificios por un total de 280 apartamentos, mientras que otra área denominada "The Reserve" es de 8.2 hectáreas y contará con 10 edificios para un total de 290 apartamentos. Ya se inicio construcción de 5 de los 14 edificios de apartamentos. Algunos de los edificios que se construirán son The Legacy, The Regent y Pinnacle.

En total, se estima que la primera fase tendrá más de 600 unidades residenciales

**FASE 2**

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Fairway Estates I	Casas unifamiliares	42	Casas	5.5
Fairway Estates III	Casas unifamiliares	58	Casas	8.0
Península Estates I	Lotes unifamiliares	27	Casas	5.2
Península Estates II	Lotes unifamiliares	24	Casas	5.2
Lotes	Lotes para desarrollo de 19 edificios de aprox. 10 apartamentos cada uno	19	Edificios	9.1
Lotes	Lotes para desarrollo de 5 edificios de aprox. 150 apartamentos cada uno.	5	Edificios	1.5
<b>Total</b>				<b>34.5</b>

La segunda fase contempla 34.5 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste, central sur y sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes. La segunda fase se encuentra en etapa de movimiento de tierra.

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

**Fairway Estates I y Fairway Estates III (Viviendas Unifamiliares):** Al igual que el Fairway Estates II, Fairway Estates I y III es un proyecto de lotes con casas unifamiliares, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. El tamaño de Fairway Estates I es de 5.5 hectáreas y contempla 42 lotes, mientras que el Fairway Estates III es de 8 hectáreas y contempla 58 lotes.

**Península Estates I y II (Lotes de Terreno):** Proyecto de 51 lotes de terrenos ubicado en dos parcelas, Península Estates I, que es de 5.2 hectáreas y tiene 27 lotes y Península Estates II, que es de 5.2 hectáreas y tiene 24 lotes. El tamaño de los lotes varía entre 1,000 a 2,170m<sup>2</sup> y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. En este proyecto, los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 1 lotes, lo que representa el 2% de los lotes disponibles.

**Lotes:** Se han designado lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 9.1 hectáreas y es donde se construirán 19 edificios de aproximadamente 10 apartamentos cada uno, mientras que el otro área es de 1.5 hectáreas y contará con 5 edificios de aproximadamente 150 apartamentos cada uno.

En esta etapa se planea construir los otros 9 hoyos de la cancha de golf. En total, se estima que la segunda fase tendrá aproximadamente más de 1,000 unidades




residenciales.

## FASE 3

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Península Estates III	Lotes unifamiliares	39	Casas	7.4
Fairway Estates IV	Casas unifamiliares	52	Casas	5.5
Lotes	Lotes para desarrollo de 16 edificios de aprox. 87 apartamentos cada uno	16	Edificios	6.0
Lotes	Lotes para desarrollo de 11 edificios de aprox. 22 apartamentos cada uno.	11	Edificios	6.0
Town Center	Towncenter con 32 apartamentos tipo loft	1	Towncenter	2.4
<b>Total</b>				<b>27.3</b>

La tercera fase contempla 27.3 hectáreas de terrenos desarrollables. Esta fase estará ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes, lotes unifamiliares y un towncenter. La tercera fase se tiene contemplado iniciar cuando la fase dos este más avanzada.

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

**Península Estates III (Lotes de Terreno):** Al igual que Península Estates I y II, Península Estates III es un proyecto de 39 lotes de terreno en un área de 7.4 hectáreas, donde los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Los lotes tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines.

**Fairway Estates IV (Viviendas Unifamiliares):** Al igual que los otros Fairway Estates, Fairway Estate IV es un proyecto de 52 lotes en un área de 5.5 hectáreas, con casas unifamiliares ya construidas, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. Las casas tendrán vista a lagos y jardines.

**Lotes:** Se han designado ciertos lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 6.0 hectáreas y es donde se construirán 16 edificios de aproximadamente 87 apartamentos cada uno, mientras que en otra área de 6.0 hectáreas se construirán 11 edificios de aproximadamente 22 apartamentos cada uno.

**Towncenter:** Se ha asignado 2.4 hectáreas que serán utilizadas para la construcción de un towncenter con 32 apartamentos tipo loft.

En total, se estima que la tercera fase tendrá más de 500 unidades residenciales.




**FASE 4**

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Lotes	Lotes para desarrollo de 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno	22	Edificios	12
Lotes	Lotes para desarrollo de 9 edificios de aprox. 80 apartamentos cada uno	9	Edificios	5.7
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	5.4
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	4.5
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	2.9
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	1.8
Lote comercial	Lote comercial	1	Lotes comerciales	1.1
<b>Total</b>				<b>33.4</b>

La cuarta fase contempla 33.4 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte norte del proyecto e incluye lotes, casas y apartamentos. La cuarta fase se tiene contemplado iniciar cuando las fase 3 este más avanzada.

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

**Lotes:** Se han asignado lotes que serán utilizados para la construcción de edificios. Una sección será de 12 hectáreas y se construirán 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno, mientras que otra sección será de 5.7 hectáreas y contará con 9 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno. También habrá otra área de 14.6 hectáreas dónde se construirán edificios.

**Lote comercial:** Se ha asignado un área de 1.1 hectáreas que será utilizada para el desarrollo de locales comerciales.

En total, se estima que la cuarta fase tendrá más de 2,000 unidades residenciales.

**e. Amenidades**

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

**Cancha de Golf Santa María**

- Cancha de golf de 18 hoyos diseñado por Nicklaus Design y de acuerdo a los estándares de PGA.
- Aproximadamente 7,000 yardas (par 72)
- "Driving range" y facilidad para prácticas a corta distancia
- La cancha utilizará césped resistente al agua marina

**Santa María Golf Club**

- Restringido a aproximadamente 550 miembros, quienes deben ser propietarios de residencias de Santa María
- El "clubhouse" tendrá pro shop, "lounges" y "locker rooms" para damas y caballeros, área de barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf

**Santa María Country Club**

- El área de construcción del club contendrá gimnasio completo de pesas y equipos, estudios de yoga, spinning y aeróbicos, salones de multiuso para fiestas y eventos, un salón grande para eventos formales y restaurante casual con secciones cerradas y abiertas
- El área de afuera tendrá una piscina, cancha de futbol, basquetbol, voleibol, tenis y squash

**The Spa at Santa María**

- Ubicado en el complejo del Country Club
- Proveerá servicios a los huéspedes del hotel y miembros del Country Club
- Será abierto al público en general

**The Inn at Santa María**

- Consistirá en un "boutique hotel" de alta categoría ubicado en el centro comercial y podrá ser vendido a inversionistas individuales como un "condo hotel"
- Será subsidiaria de la empresa holding dueña del campo de golf y el country club para calificar bajo los incentivos fiscales de la "Ley 8"

**The Shops at Santa María**

- Es un centro comercial de uso mixto para suplir las necesidades de sus residentes

Otras amenidades incluyen espacio abierto con numerosos lagos y parques, y un sistema integrado de trechos / veredas para caminar y/o montar bicicleta. Adicionalmente contará con un excelente sistema de seguridad.

**f. Mercado objetivo**

Existen dos mercados primarios para Santa María como se presentan a continuación:

Mercado:	Local	Internacional
<b>Objetivo:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parejas profesionales establecidas con hijos</li> <li>▪ Parejas establecidas que ya no tengan a nadie viviendo con ellos</li> <li>▪ Entusiastas del golf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ "Baby-boomers"</li> <li>▪ Suramericanos y Europeos establecidos</li> <li>▪ Inversionistas</li> <li>▪ Compradores de segunda residencia</li> </ul>

**g. Canales de distribución**

El proyecto está siendo ofrecido a través de varios canales de distribución en función del tipo de cliente:

- Clientes nacionales y/o clientes extranjeros que residen en Panamá: Exclusivamente a través de canales directo. Es decir, a través de las oficinas de Ideal Living Corp.

- Clientes extranjeros que no residen en Panamá: El proyecto se le ofrece a estos clientes a través de las oficinas de Ideal Living Corp. y a través de acuerdos de distribución con un número limitado de compañías de bienes raíces.

#### h. Infraestructura

A continuación se describen los principales componentes de infraestructura que contempla el Proyecto durante su fase de desarrollo:

- **Drenes verticales (“wick drains”):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para ayudarlo a que se consolide más rápidamente y así evitar asentamientos futuros cuando ya esté el proceso de construcción de casas y vías.
- **Vialidades:** Se tendrán dos vías internas, una principal y otra secundaria, las cuales contarán con diseños y construcción que brinden un buen desempeño prolongado en diferentes condiciones operacionales.
- **Accesos:** Se contará con tres accesos directos al Corredor Sur desde la porción sur del terreno, así como tres desde el norte para mayor comodidad de los propietarios. De igual manera se mejorará la incorporación y salida del Corredor Sur con la construcción de dos rampas para completar el trébol existente. Actualmente se encuentran negociando el acceso desde Costa del Este.
- **Caminos secundarios:** Para evitar molestias a los propietarios, se construirá un camino por el perímetro del terreno, así como un puente sobre el Corredor Sur para desviar el camino existente que da servicio tanto a la arenera como al embarcadero.
- **Electricidad:** Para asegurar el suministro de energía eléctrica el Proyecto contará con una subestación, con dimensiones de acuerdo a la magnitud del Proyecto, así como los circuitos necesarios para abastecer toda el área del desarrollo sin inconvenientes. De acuerdo a los requerimientos del Proyecto, todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Agua Potable:** El sistema de agua potable se alimentará con una línea principal de 12” de diámetro, con ramificaciones de 10” y 8” de acuerdo a las densidades. Esto es para que en todos los lotes tengas suministro de agua sin ningún problema.
- **Sistema Sanitario:** Este sistema contará con tuberías de diámetro suficiente para el desalojo rápido de las aguas servidas, las cuales irán a la estación de bombeo para luego ser enviadas a la planta de tratamiento.
- **Planta de tratamiento:** La planta de tratamiento procesará las aguas servidas sin ayuda de químicos para que se pueda utilizar el agua tratada en el sistema de riego y proteger el medio ambiente. Se construirá por fases, la primera fase será para dar servicio a las primeras áreas pobladas y se irán construyendo módulos de acuerdo al avance del proyecto hasta completar el diseño definitivo.
- **Sistema Pluvial:** Se construirán tragantes y tuberías en número y dimensiones para un desalojo rápido de las lluvias y evitar posibles inundaciones.

- **Sistema de Alumbrado Público:** El servicio de alumbrado público tiene como finalidad satisfacer las condiciones básicas de iluminación de calles y el servicio a peatones y vehículos en vialidades, así como en espacios públicos, plazas, parques y jardines. Se instalarán luminarias suficientes para obtener niveles de iluminación recomendados por las normas vigentes.
- **Sistema de comunicaciones:** Se construirán cámaras de inspección de dimensiones y en número suficiente para tener un buen servicio, así como también se construirá una central telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carritos de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

#### i. Análisis del terreno

A continuación se presenta una descripción general del terreno del Proyecto:

- Su cercanía a Costa del Este se convierte en un factor positivo para la venta. Se espera que el Proyecto se posicione en un nivel similar y mayor que Costa del Este dado su mayor variedad de amenidades.
- El Corredor Sur les brinda comodidad a los residentes para llevarlos al centro de la ciudad.
- Condiciones de tierra pobres que requerirán un tratamiento especial. Existen niveles de saturación de "clay" de 2 a 5 metros de profundidad que requiere que un tratamiento especial de suelo para asegurar una consolidación rápida.
- Existe un derecho de vía para que camiones puedan acceder a los suplidores de arena localizadas en la parte sur. Este camino será desviado, lo cual involucra un paso elevado sobre el Corredor Sur.
- Actualmente no existen suficientes vías de acceso al Proyecto. Dentro del Plan Maestro se contempla construir rampas de entrada en Llano Bonito/Embarcadero y vías adicionales en otros puntos clave.
- El Proyecto está ubicado en una zona ambiental sensitiva, en la cual hay una zona de migración de pájaros. El estudio de impacto ambiental fue aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente ("ANAM") el 22 de febrero de 2008. También se ha establecido un fondo de US\$500,000 para trabajos ambientales en dicha zona y US\$800,000 para un programa de reforestación.
- Los niveles de agua son altos (aproximadamente 0.5 a 1 metro arriba del suelo) y el área es considerada propensa a inundación. Para prevenir inundaciones y asegurar un drenaje apropiado, la Compañía estipula dragar y ensanchar el río Juan Díaz y la quebrada Curunducito. Dichos trabajos de drenaje iniciaron en junio de 2008.

#### j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$295.3 millones;
- Casas: \$207.6 millones;
- Santa María Business District: \$94.4 millones.




Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre del 2016 existe un saldo de US\$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones, las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

Para mayor detalle sobre los abonos a contratos de compra-venta y las opciones de compra, por favor referirse a la siguiente tabla:

<b>Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)</b>	<b>31-dic-2016</b>
<b>Opciones Lotes-Reservaciones</b>	125
<b>Opciones Residenciales-Reservaciones</b>	140
<b>Opciones Apartamentos-Reservaciones</b>	70
<b>Contratos de Derecho de uso del Club de Golf</b>	8,401
<b>Contratos promesas de compraventa Lotes</b>	53,327
<b>Contratos de derecho de uso del Club Social</b>	4,425
<b>Contratos promesas de compraventa residenciales</b>	15,423
<b>TOTAL</b>	81,911

#### **k. Antecedentes**

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El Emisor participa en el sector de bienes raíces residencial, específicamente en el estrato de alto poder adquisitivo y en el sector de bienes raíces industrial.

Recientemente, inversionistas de países desarrollados y de la región consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad. Estas características crean un ambiente propicio para establecer sedes regionales de empresas multinacionales y atender operaciones en Latinoamérica y el Caribe.

A su vez, los problemas político-económicos en países vecinos inducen la búsqueda de alternativas donde ubicar operaciones centrales o regionales en países que ofrezcan estabilidad económica, política y social y la protección del capital invertido. El gobierno

de Venezuela, por ejemplo, a raíz de su política interna y externa, continúa disuadiendo a inversionistas extranjeros y nacionales que buscan estabilidad económica y protección de su capital. Colombia, aunque goza de una reciente mejoría económica, sigue sufriendo de violencia e inseguridad en el país y, al igual que Venezuela, mantiene restricciones al libre flujo de capitales que desfavorecen a inversionistas extranjeros.

Entre las tendencias recientes más importantes, está el alza en los precios de los insumos para construcción, específicamente cemento, piedra, arena, concreto, madera, acero, y aluminio.

#### I. Competencia

Los principales competidores del Emisor incluyen otras empresas promotoras de bienes raíces en Panamá.

El auge en el sector de bienes y raíces en la República Panamá tiene sus orígenes en la incorporación de la demanda extranjera, producto de las ventajas competitivas que presenta Panamá como lugar de inversión y en el entorno político-económico de varios países vecinos.

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad.

El sector de bienes y raíces de Panamá está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso del bien, residencial, comercial e industrial. El Emisor se desarrolla dentro del sector residencial y comercial principalmente.

A continuación presentamos un cuadro preparado por el Ministerio de Economía y Finanzas en el cual se detallan las construcciones según tipo de proyecto. Es importante mencionar que durante el año 2009 se dio un incremento en las construcciones residenciales para personas de escasos recursos, no en viviendas de lujo que es el mercado meta del Emisor.

Tipo de proyecto	Corregimiento						Total
	Ancón	Bella Vista	Bethania	Parque Lefevre	Pueblo Nuevo	San Francisco	
Residenciales	6	23	10	27	9	44	119
Comerciales	3	8	3	7	2	3	26
Turísticos	3	11	1	0	0	0	15
Religioso	0	0	0	0	0	3	3
Gubernamentales	0	1	0	0	1	0	2
Culturales	1	0	0	0	0	0	1
Residencial y comercial	0	3	0	0	0	1	4
Residencial y turístico	0	3	0	0	0	2	5
Comercial y turístico	0	3	0	0	0	0	3
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>52</b>	<b>14</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>53</b>	<b>178</b>

**A. Litigios legales**

A la fecha de este informe, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Comisión Nacional de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

**B. Sanciones administrativas**

A la fecha de este informe, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Comisión Nacional de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

**D. Estructura organizativa**

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

El Emisor es una subsidiaria 100% propiedad de Unimax Properties Corporation, sociedad anónima constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.

**E. Propiedades, Plantas y Equipo**

El Proyecto está ubicado sobre 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.



Las fincas que comprenden la propiedad al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$mn)
PH 416295	36.2	6.5
250332	1.3	0.2
250338	1.3	0.2
252706	4.6	0.9
277659	5	1.3
277664	3.3	1.5
277665	5.7	1.1
277655	8.6	2.0
294260	2.2	0.4
397325	0.2	0.6
397326	0.8	0.2
397327	15.8	2.8
405108	3.2	0.6
407055	6.9	1.3
438347	4.6	0.6
438348	0.4	0.1
30123365	0.6	0.2
30123301	1.3	0.3
30124594	10.9	2.9
30124596	4.7	1.2
30125229	5.2	1.4
<b>Total</b>	<b>122.8</b>	<b>26.3</b>

Al 31 de diciembre del 2016, el Emisor ha invertido más de US\$199.1 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

#### F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

#### G. Información de tendencias

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

No existen datos confiables publicados acerca del mercado inmobiliario, por lo que no se pueden mostrar las tendencias recientes en cuanto al precio de los inmuebles en la República de Panamá, sin embargo es la opinión de expertos que como consecuencia del crecimiento inmobiliario los precios de los inmuebles han aumentado.

De acuerdo a la Asociación de Corredores de Bienes y Raíces de Panamá (ACOBIR), las mayores oportunidades hoy día en desarrollo inmobiliario están en edificios corporativos, hospitales, centros comerciales, hoteles, segundas residencias, unidades habitacionales para el mercado local, escuelas y universidades, viviendas de interés social, centros logísticos, muelles y marinas, parques industriales y de almacenajes entre otros. El Santa María Business District servirá para suplir las necesidades de construcción de edificios corporativos.

En base a los permisos de construcción aprobados durante el año 2009, se proyecta que la actividad de construcción en su componente privado se contraiga en un 5% durante el año 2012 a causa de la reducción en la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo y las restricciones en el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos.

Por otro lado, durante el 2013, las construcciones de infraestructura como la expansión de puertos, ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y trabajos de excavación y dragado para la expansión del Canal de Panamá, al igual que los proyectos hidroeléctricos, tendrán un incremento.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$300.0 millones al 31-dic-15 a \$317.9 millones al 31-dic-16, reflejando un aumento de \$17.9 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución de \$10.3 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$199.1 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$19.8 millones, un aumento en el rubro de Efectivo de \$1.7 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$3.3 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$5.8 millones, una disminución en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$0.3 millones, una disminución en el rubro de Inventario de Materiales de \$0.7 millones, una disminución en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de inversión de \$0.3 millones y una disminución en el rubro de Otros activos de \$0.7 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron por un monto similar del 31-dic-2015 al 31-dic-2016, pasando de \$222.9 millones a \$238.3 millones, un aumento neto de \$15.40 millones. Los Anticipos recibidos de clientes disminuyeron por \$1.7 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.2 millones, mientras que el rubro de Dividendos por pagar refleja un aumento de \$3.4 millones, un aumento en el rubro de Préstamos por pagar de \$18.1 millones, un aumento en el rubro de provisiones de \$1.6, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja una disminución de \$5.9 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$71.6 millones al 31-dic-15 a \$101.1 millones al 31-dic-16, reflejando un aumento de \$29.5 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2016 de 0.54. Esto se debe principalmente al aumento de los pasivos corrientes en el periodo.

## B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2016, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$79.6 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumento a 1.5, principalmente al aumento en el rubro de Préstamos por Pagar.

## C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 31 de diciembre de 2016 similar al año anterior. El cambio se atribuye principalmente el reconocimiento de los ingresos por la venta de los lotes del proyecto Santa María Business District, Island Estate, casas en el Fairway Estates y Parcelas HD-1, MD-1, MD-7, MD6 y HD-4. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$295.3 millones;
- Casas: \$207.6 millones;
- Santa María Business District: \$94.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$454.6 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2016 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan una disminución de \$0.7 millones. Esta disminución se debe principalmente a una disminución de \$0.3 millones en el rubro de publicidad y una disminución de \$0.4 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de diciembre de 2016

## D. Análisis de Perspectivas

El Emisor participa en la industria de construcción y de bienes raíces residenciales, y a una menor medida en bienes raíces comerciales. Esta industria ha venido creciendo importantemente en años recientes, junto con una agresiva demanda de parte de inversionistas tanto locales como extranjeros. Se espera que las limitaciones de financiamiento, junto con un menor crecimiento económico esperado mermen las ventas potenciales en la industria en general.

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$135 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de esta deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Identidad

##### 1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

**Carlos Pellas Chamorro**

Nacionalidad: Nicaragüense

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

Domicilio Comercial: Kilómetro 4-1/2, Carretera Masaya, Edificio Pellas, Piso 10, Managua, Nicaragua

El Sr. Pellas es el socio mayoritario de Grupo Pellas; un grupo de empresas del sector financiero, industrial y comercial, con ventas de \$1.2B y más de 18,000 empleados.

El Sr. Pellas es el presidente de la junta directiva y accionista mayoritario de las siguientes empresas: BAC Florida Bank, un banco que forma parte del FDIC en el estado de Florida; The SER Holding Co., empresa propietaria de 4 ingenios para la producción de azúcar; dos compañías destiladoras y una planta de biocombustible en Centroamérica y Compañía Licorera de Nicaragua, productor de Ron Flor de Caña y otros rones; GBM Corporation, una compañía aliada con IBM con derechos de distribución exclusiva de sus productos y servicios en Centroamérica y República Dominicana; Hospital Metropolitano "Vivian Pellas", en Managua, Nicaragua; y Pellas Development Group, con inversiones en Bienes Raíces de más de \$400M en Panamá, Costa Rica y Nicaragua. Es también Director y socio de Casa Pellas, la cual distribuye las marcas automotrices de Toyota, Hino, Suzuki y Yamaha en Nicaragua y Frutales de San Juan, una de las más grandes plantaciones de naranjas del mundo.

En 1985, fundó la red financiera de BAC Credomatic, y la vendió gradualmente (desde junio de 2005 hasta Diciembre de 2010) a GE Capital. Esta transacción es reconocida como la mayor hecha en Centroamérica.

El Sr. Pellas está involucrado en muchas iniciativas filantrópicas y sin fines de lucro. Sirve como parte de la directiva de las siguientes instituciones: INCAE Business School, American Nicaraguan Foundation, Asociación Pro Niños Quemados de Nicaragua, International Game Fishing Association, Centro Empresarial Pellas, y el Consejo de Asesoría de Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas ha recibido diferentes galardones. La Cámara de Comercio de Latinoamérica en Estados Unidos, lo nombró El Hombre de Negocios del Año, en 2005, sus colegas le han elegido como uno de los hombres de negocios más admirados de Centroamérica por 5 años consecutivos. Fue galardonado en el 2008 por el presidente de Italia con la orden de "Stella Della Solidarità Italiana in Grande Ufficiale", y en Octubre de este año, fue nombrado el Hombre de negocios del Año por la Cámara Americana de Comercio de Nicaragua.

El Sr. Pellas ha servido en las siguientes directivas: Cámara Nicaragüense de la Industria (1978-1998), Visa International – Latin America (1992-1996) e IBM Latin America (1992-1996).

Tiene una Licenciatura en Economía, una maestría en investigación gastronómica y una maestría en administración de empresas, cursadas todas en la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas y su esposa, Vivian, residen en Managua, Nicaragua y son padres de tres hijos.

#### **Mayor Alfredo Alemán**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

Domicilio Comercial: Edificio Grupo Los Pueblos, Calle 56-A Este, San Francisco, Rep. de Panamá.

El Sr. Alemán actúa como presidente de Albrook Properties y de Grupo Los Pueblos. El Sr. Alemán ha liderado varios desarrollos de proyectos residenciales y comerciales en Panamá, como lo son Centro Comercial Los Pueblos, Albrook Mall, la Gran Terminal de Transporte de Albrook, Embassy Village, y Embassy Club, Dorado Lakes, Crystal Springs, Loft 41 y Bella Mar entre otros.

#### **Alberto C. Motta III**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de Marzo del 1970

Domicilio Comercial: Torre Este, Piso 6, Complejo Business Park, Costa del Este, Ciudad de Panamá, Panamá

El Sr. Alberto C. Motta III es director de Inversiones Bahía, y bajo su responsabilidad para el grupo están las inversiones de desarrollo inmobiliario del Grupo Motta. Participa en las directivas de estas empresas, como por ejemplo, Multi Plaza Pacific, Metro Mall, y Desarrollo las Arboledas. También ha desarrollado proyectos para el grupo como el Business Park de Costa del Este.

#### **Fernando Duque M.**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de septiembre de 1967

Domicilio Comercial: Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., Torres de las Américas, Torre B, piso 16, Punta Pacifica

Email: [fduque@buenaventura.com.pa](mailto:fduque@buenaventura.com.pa)

Graduado en Ingeniería Industrial de la Universidad de Miami en Coral Gables, Florida en el año de 1991. En el año de 1994, obtiene su Maestría en Administración de Negocios del INCAE, en Alajuela, Costa Rica. Es Presidente Ejecutivo de la empresa

de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A. Secretario de las Juntas Directivas de Corporación Turística del Pacífico, S. A. y The Bristol Resort, S. A., propietarias de los Hoteles Bristol. Es también Director de Desarrollo Residencial de Calidad, S. A., empresa inmobiliaria responsable del desarrollo de los proyectos Embassy Club y Embassy Village, localizados en Clayton. Secretario de la Junta Directiva de Ideal Living, Corp., además de Casa Mar Development, S.A.

Además ha sido miembro de las juntas directivas de diversas empresas tales como Cervecería Nacional, S. A., Banistmo Family of Funds, S. A., Inmobiliaria Valle del Rey y Banistmo Real Estate Investment Fund.

## 2. Empleados de importancia y asesores

### **Ing. Martín Sosa - Director General**

El Ing. Sosa cuenta con más de 24 años de experiencia en el sector de la construcción. Recientemente fue gerente general de Derivados del Petróleo, S.A. cuya actividad principal era la construcción de pavimentos y venta de emulsiones y mezclas asfálticas. Previo a dicha posición, desempeño por más de 16 años diversas posiciones dentro de Constructora Urbana, S.A. (CUSA), llegando a obtener la posición de Vicepresidente Ejecutivo en 1995. Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Facturación en exceso de US\$300m en los últimos 7 años con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa reforestadora.
- Líder en la implementación y seguimiento al Programa de Certificación ISO 9001-2000. Primera empresa de construcción panameña en obtener dicha certificación.

### **Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero**

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor con Deloitte & Touche. Posee más de 18 años de experiencia en el ramo.

### **Lcda. Anabelle Narbona de Martin – Directora de Mercadeo y Ventas**

La licenciada Anabelle Narbona de Martin cuenta con amplia experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en DIVISA, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutiva de Ventas. Más recientemente ha mantenido posiciones de Ejecutiva de Ventas en Empresas Bern, en donde impulso varios proyectos residenciales en Costa del Este y en el desarrollo 360 At the Canal como Directora de Ventas.

**Ing. Jaime Enrique Bravo Tapía - Gerente de Construcción**

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 15 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

**Arq. José Acosta Collado – Gerente de Ingeniería**

Arquitecto panameño, egresado de la Universidad de Panamá, cuenta con maestría en Ordenamiento Territorial de la Universidad de Panamá. Posee más de 37 años de experiencia en administración de personal de campo y personal técnico de oficina, inspección, supervisión y construcción de proyectos; coordinación elaboración de diseños y cálculos, presupuestos de construcción y especificaciones técnicas de infraestructura y edificaciones de proyectos gubernamentales y privados desarrollados en el territorio nacional. Dentro de la experiencia profesional, laboro en la compañía Constructora Urbana, S. A. en el período 1993-2004, Jefe de Desarrollo Urbano en el Municipio de San Miguelito en el periodo 2004-2010, y formo parte del grupo de profesionales de ideal Living Corp. desde el año 2010 hasta noviembre de 2014 como Jefe de inspección y control de calidad y desde diciembre de 2014 hasta la fecha funge como Gerente de Ingeniería.

**3. Asesores Legales**

Galindo Arias & López está ubicada en Avenida Federico Boyd No.18 y Calle 51, P.H. Scotia Plaza, pisos 10 y 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal No. 0816-03356, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: +507 303-0303 y Fax: +507 303-0434; correos electrónicos: [calopez@gala.com.pa](mailto:calopez@gala.com.pa) y [clewis@gala.com.pa](mailto:clewis@gala.com.pa).

**4. Auditores**

KPMG, con domicilio en Torre KPMG, Calle 50 No. 54, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0816-1089, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 208-0700; y Fax: 215-7863, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El contacto principal es el Sr. Kuldip Singh K., con Correo electrónico: [ksingh@kpmg.com](mailto:ksingh@kpmg.com).

El Lic. Irving A Caballero es el responsable de preparar los estados financieros internos del Emisor, cuenta con Licencia de Contador Público Autorizado.

**5. Designación por acuerdos o entendimientos****Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor**

CFO de Grupo Pellas con más 17 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

El Proyecto contempla el apoyo de diversas empresas consultoras con amplia trayectoria a nivel internacional para el desarrollo de proyectos a gran escala, como se detallan a continuación:

**Plan Maestro – EDSA, Fort Lauderdale, FL ([www.edsaplan.com](http://www.edsaplan.com))**

Contratado para diseñar el área en general en donde va a ser destinada la cancha de golf, infraestructura y componentes de las residencias y club.

**Arquitecto del Proyecto Internacional – HKS Hill Glazier, Dallas, TX ([www.hksinc.com](http://www.hksinc.com))**

Diseñarán la entrada a la comunidad, áreas comunes, centro de ventas, casa club de golf, "Town Center", edificios de condominios y casas.

**Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango**

Validarán y complementarán el diseño de todos los productos residenciales del Proyecto (edificios de condominios y casa) desde el punto de vista local.

**Arquitecto de Cancha de Golf – Nicklaus Design, North Palm Beach, FL ([www.nicklausdesign.com](http://www.nicklausdesign.com))**

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

**Consultor de Ingeniería – Langan Engineering and Environmental Service, Miami, FL ([www.langan.com](http://www.langan.com))**

Encargados de la ingeniería geotécnica y diseño de la infraestructura del proyecto.

**Consultor de la Estructura de Clubes – Global Gold Advisors, Dallas, TX ([www.globalgolfadvisors.com](http://www.globalgolfadvisors.com))**

Prepararon un análisis de desarrollo y el plan de negocio para los clubes social y atlético del proyecto.

**Análisis Económico y de Mercado – Robert Charles Lesser & Co., LLC, Atlanta, GA**  
Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

**Validación de Demanda de Mercado – Economic Research Associates, Los Angeles, CA**

Validaron el Análisis Económico y de Mercado de Robert Charles Lesser y actualizaron la demanda de mercado del proyecto en enero 2007.

**Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP**

Contratados para evaluar el cumplimiento del Proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental - Fase 1 según los lineamientos ambientales establecidos por el Banco Mundial ("Equator Principles") y regulaciones locales.

**B. Compensación****A. Directores y dignatarios**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de este informe, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

**B. Ejecutivos principales**

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2015 fue US\$524 mil y en el 2016 fue US\$511.9.

**C. Prácticas de la Directiva**

De acuerdo al pacto social, los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Asamblea de Accionistas solamente, y por consiguiente la Junta Directiva, no estará facultada de disponer de activos de la sociedad ni constituir gravámenes sobre los mismos, a menos que efectivamente tengan un poder especial en este sentido otorgado por la Asamblea de Accionistas. En consecuencia, la Junta Directiva adoptará y ejecutará las decisiones que a bien tenga la Junta General de Accionistas.

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de las Mayoría de los directores presentes o representados.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas.

Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde las fechas que se indican a continuación:

<b>Nombre</b>	<b>Fecha de elección</b>
<b>Mayor Alfredo Aleman</b>	10 de febrero de 2009
<b>Fernando Duque</b>	16 de junio de 2009
<b>Carlos Pellas Chamorro</b>	10 de febrero de 2009
<b>Alberto C. Motta Page</b>	10 de febrero de 2009

Sin perjuicio de lo que disponga la Junta Directiva o la Junta de Accionistas, el Presidente ostentará la representación legal de la sociedad. En su ausencia de éste la ostentará, en su orden, el Vice-Presidente, si lo hubiere, el Tesorero o el Secretario.

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la junta directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa.

Los miembros del Comité de Auditoría no ocupan ningún cargo ejecutivo, administrativo, u operacional dentro de la compañía ni devengan salario. Tampoco se les ha pagado dieta por las reuniones del comité. El Comité actualmente se reúne aproximadamente cada dos (2) meses. Además de los miembros directores, en el comité participan el Director General, el Gerente de Contabilidad y Finanzas, y el Auditor Interno.

Ninguno de los directores, ejecutivos principales, asesores legales, auditores o asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

#### D. Empleados

La siguiente tabla muestra el desglose de los empleados del Emisor por área funcional al final de cada año:

Departamento	2013	2014	2015	2016
Dirección General	2	2	2	2
Mercadeo y Ventas	5	5	5	5
Contabilidad, Finanzas y Legal	11	12	11	11
Construcción	5	5	4	4
Ingeniería	8	7	7	6
Control de Proyecto	4	4	4	4
Mantenimiento y Servicios	9	7	6	6
Monitoreo Ambiental	1	1	1	1
<b>Totales</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>39</b>




**E. Propiedad Accionaria**

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

Tomando en cuenta la propiedad accionaria indirecta de los directores, dignatarios, y ejecutivos principales, a través de su participación en Unimax Properties Corporation, obtenemos las siguientes participaciones:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	1,637,144	57.5%	3	33%
Otros empleados	0	0	0	0

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES****A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control**

El 100% de las acciones de la empresa Ideal Living Corp. son propiedad de Unimax Properties Corporation, como se muestra a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
Unimax	2,846,453	100%

**B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor**

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Unimax Properties Corporation de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 100,000	95,327	3.35%	1
100,001 – 200,000	369,380	12.98%	3
200,001 – 300,000	284,660	10.00%	1
300,001 – 400,000	338,213	11.88%	1
400,001 – 500,000	810,205	28.46%	2
500,001 – 600,000	0	0	0
600,001 – 700,000	0	0	0
700,001 – 1,000,000	948,668	33.33%	1
<b>TOTAL</b>	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida

**C. Persona Controladora**

Unimax Properties Corporation es una compañía tenedora de acciones registrada en las Islas Vírgenes Británicas, que su vez, cuenta con 9 accionistas distintos. La propiedad accionaria de cada uno de estos accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	948,668	33.33%
2	406,389	14.28%
3	403,816	14.19%
4	338,213	11.88%
5	284,660	10.00%
6	133,786	4.70%
7	133,786	4.70%
8	101,808	3.58%
9	95,327	3.35%
<b>TOTAL</b>	!Especificación de carácter	<b>100.00%</b>

---

---

no válida

---

---

El Emisor, por motivos de confidencialidad, se reserva el derecho de revelar el nombre de los propietarios efectivos de las acciones de Unimax Properties, Corporation.

#### **D. Cambios en el Control Accionario**

Desde su fundación el 22 de junio de 2007, Ideal Living Corp. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha de este informe no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.



## V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

### A. Identificación del negocio o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre del 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<b>12 meses 31-dic-16</b>	<b>12 meses 31-dic-15</b>
Activos:		
Cuentas por cobrar	173,524	173,524
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	10,133,937	14,833,348
Cuentas por pagar	0	234
	10,133,937	14,833,582
Ingresos:		
Venta de terreno	25,344,082	8,127,355
Costos:		
Costo de venta de terreno	18,615,211	2,471,369
	<b>12 meses 31-dic-16</b>	<b>12 meses 31-dic-15</b>
Gastos de Operación y Publicidad:		
Gastos de publicidad y mercadeo	109,958	246,656
Servicios administrativos y financieros	104,943	141,756
	214,901	388,412
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	10,713,474	9,204,176
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	2,456,454	2,149,163
	13,169,928	11,353,339

Al 31 de diciembre del 2015, 3 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de compra-venta, bajo los cuales, les correspondió pagar un monto total de \$8.1 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto Island Estates, Fairway Estates, Parcela HD-5.

Al 31 de diciembre del 2016, 5 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de compra-venta, bajo los cuales, les correspondió pagar un monto total de \$25.3 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto MD-7, Parcela HD-1, Parcela MD-6.

Al 31 de diciembre del 2016, los abonos relacionados a estos acuerdos de promesa de compra-venta totalizaban \$10.2 millones como se detalla en la tabla anterior.




Adicionalmente, ciertas partes relacionadas del Emisor suministran una serie de servicios como se desglosan a continuación:

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	894,374
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	237,600
Pellas Development Services	Servicios profesionales	68,914

En opinión de la administración de las Compañías, estas transacciones no deben resultar en ningún efecto adverso en la posición financiera y el desempeño financiero de la Compañía.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

### A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

### B. Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren

dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y Títulos de Participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Registro y listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	2,846,453	Valores no registrados	No aplica

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

#### 2. Título de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$36,000,000
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$26,000,000
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$6,000,000
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$6,000,000
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$10,000,000

<b>Bonos corporativos</b>	20-Feb-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$4,000,000
<b>Bonos corporativos</b>	10-Jul-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$12,000,000

## B. Descripción de Derechos de los Títulos.

### 1. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-16)

Al 31 de diciembre de 2016, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$79,621,634 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
<b>Acciones comunes</b>	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614
<b>Menos: Acciones en tesorería</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>!Especificación de carácter no válida</b>			

Durante el año fiscal anterior a la fecha de este informe, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes ni el Emisor realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto de las acciones de otras compañías. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones. A la Fecha del informe, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 10% de su capital.

A la fecha de este informe no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. A la Fecha del informe no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

### 2. Títulos de Participación

A la fecha de este informe, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

### 3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2016, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

#### (i) Emisión pública 2013

<b>Fecha de oferta:</b>	Serie A: 28 de diciembre de 2012 Serie B: 28 de diciembre de 2012 Serie C: 28 de diciembre de 2012
<b>Monto emitido:</b>	US\$130,000,000
<b>Series:</b>	Tres (3) series
<b>Respaldo:</b>	Crédito general del Emisor
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	Serie A: 31 de diciembre de 2017 Serie B: 31 de diciembre de 2017 Serie C: 31 de diciembre de 2017 VCNs Serie C: 10 de julio de 2017
<b>Tasa de Interés:</b>	5.75% anual fija Serie A 5.25% anual fija Serie B 4.75% anual fija Serie B 4.0% anual fija Serie C 4.5% anual fija Serie C
<b>Días de Pago:</b>	31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
<b>Pago de Capital:</b>	Un (1) sólo pago en la Fecha de Vencimiento de los Bonos
<b>Redención Anticipada:</b>	Serie A: El Emisor no podrá redimir voluntariamente durante las primeras ocho (8) Fechas de Pago. Una vez finalizado este período, el emisor podrá a su entera disposición redimir voluntariamente los bonos de Serie A al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la presente Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Serie B: La redención anticipada es permitida en cualquier momento. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la presente Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Serie C: La redención anticipada no es permitida.

<b>Agente Fiduciario:</b>	Prival Trust, Inc.
<b>Agente Administrativo:</b>	Prival Bank, S. A.
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Prival Bank, S. A.
<b>Leyes Aplicables:</b>	Leyes de la República de Panamá
<b>Listado:</b>	Bolsa de Valores de Panamá, S..A.
<b>Custodio:</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

**C. Información de mercado****1. Bonos corporativos Emisión 2013**

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	ISIN PAL0736323M5 ISIN PAL0736323D4 ISIN PAL0736323A0 ISIN PAL0736323B8 ISIN PAL0736323P8 ISIN PAL0736323O1 ISIN PAL0736323N3
Precio de cierre al 31-Dic-2017	100.00%
Precio de cierre al 31-Dic-2017	100.40%
Precio de cierre al 31-Dic-2017	100.00%
Precio de cierre al 31-Dic-2017	100.00%
Precio de cierre al 20-Feb-2017	100.00%
Precio de cierre al 02-Dic-2017	100.00%
Precio de cierre al 10-Jul-2017	100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna




## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE RESULTADOS	Año	Año	Año	Año
	que reporta 31-dic-16	que reporta 31-dic-15	que reporta 31-dic-14	que reporta 31-dic-13
Ventas o Ingresos Totales	104,171,481	66,892,436	54,414,443	99,951,032
Ganancia Bruta en Ventas	50,308,878	45,284,792	32,104,675	52,310,737
Margen Operativo Bruto	48.29%	67.70%	59.00%	52.34%
Gastos Generales y Administrativos	-7,044,808	-7,721,682	-7,204,900	-6,504,907
Utilidad (Pérdida) Neta	35,812,156	32,910,538	21,684,634	41,134,134
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	12.58	11.56	7.62	14.45
Depreciación y Amortización	707,673	886,776	671,636	414,894

BALANCE GENERAL	Año	Año	Año	Año
	que reporta 31-dic-16	que reporta 31-dic-15	que reporta 31-dic-14	que reporta 31-dic-13
Activo Circulante (1)	101,090,992	71,576,729	10,687,374	20,250,430
Activos Totales	317,918,961	300,087,236	277,609,393	265,607,970
Pasivo Circulante (2)	187,201,662	121,379,141	4,359,789	4,108,469
Pasivos Totales	238,297,327	222,944,425	200,043,787	176,393,665
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	26,630,020	24,151,197	24,573,992	36,222,691
Patrimonio Total	79,621,634	77,142,811	77,565,606	89,214,305

RAZONES FINANCIERAS:	Año	Año	Año	Año
	que reporta 31-dic-16	que reporta 31-dic-15	que reporta 31-dic-14	que reporta 31-dic-13
Dividendo/Acción	11.7	11.7	11.7	3.9
Deuda total/Patrimonio	1.55	1.60	1.60	1.30
Capital de Trabajo	20,433,601	9,532,449	6,327,585	16,141,961
Razón Corriente	0.54	0.58	2.45	4.93
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 auditados.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

#### I. Contenido Mínimo

**1. Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica**

A lo interno de nuestra organización, IDEAL LIVING CORP (el Emisor) no se han adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo incluidos en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, las cuales son de voluntaria observancia.

**2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:**  
**a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.**

No existen reglas pre-establecidas para este tema, sin embargo, existe supervisión de la Junta Directiva por medio de:

- Reuniones trimestrales de Junta Directiva
- Reuniones mensuales de Comité Directivo, formado por miembros de la Junta Directiva
- Reuniones semanales con el Comité Ejecutivo, designado por la Junta Directiva
- Reuniones bimensuales de Comité de Auditoría, designado por la Junta Directiva

**b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.**

No existen criterios en este tema.

**c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.**

No existen criterios en este tema.

- d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.**

No existen criterios en este tema.

- e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.**

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

- f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.**

Aunque no se han adoptado normas específicas sobre el particular, si existen reuniones de trabajo trimestrales de la Junta Directiva y se documentan en Actas.

- g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.**

No existen criterios en este tema.

- 3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.**

No se han adoptado a la fecha.

## II. Junta Directiva

- 4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:**

- a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- e. Control razonable del riesgo.
- f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de

acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

- i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

**5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.**

No existen reglas sobre este tema.

## II. Composición de la Junta Directiva

6. a. Número de Directores de la Sociedad: 4.
- b. Número de Directores Independientes de la Administración: 4
- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas: 0

## IV. Accionistas

**7. Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:**

- a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.

(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- b. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- c. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- d. **Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).**

No existen mecanismos sobre este tema.

- e. **Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatuto de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).**

No es relevante.

- f. **Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).**

No es relevante.

## V. Comités de la Junta Directiva

8. **Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:**

- a. **Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

- b. **Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

- c. **Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

- d. **Otros:** No existen reglas sobre este tema.

9. **En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?**

**a. Comité de Auditoría**

No aplica.

**b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No aplica.

**c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave**

No aplica.

**VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva**

**10. Indique cómo están conformados los Comités de:**

**a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).**

1. Accionista y 2 miembros independientes.

**b. Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No existe este Comité.

**c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.**

No existe este Comité.

**V PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica, ya que no existen garantes o fiadores.

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público 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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

### FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



Ing. Martín F. Sosa  
Apoderado Especial



## **ANEXO No.1**

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

---

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera  
Estado Consolidado de Resultados  
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio  
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros Consolidados

**Anexos**

Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera .....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Consolidado de Resultados .....	2

---



**KPMG**  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: [www.kpmg.com](http://www.kpmg.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionista  
Ideal Living, Corp.

### **Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

#### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

*Valuación del inventario y construcciones en proceso*  
*Véanse la nota 3(f), (g), 8, 9 y 10 a los estados financieros consolidados*

**Asunto clave de la auditoría**

Los inventarios, que principalmente comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico y costos de construcción en proceso de la Compañía, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo mensualmente, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. El inventario que comprende los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico representan el 24% del total de activos de la Compañía y se miden a su costo o valor neto de realización, el menor.

Las construcciones en proceso representan el 62% del total de activos e incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones 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.

En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios y construcciones en proceso en los estados financieros consolidados de la Compañía.

*Otro Asunto – Información Suplementaria*

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

**Cómo el asunto fue atendido en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros, probar los precios de ventas estimados por la Compañía a través de la selección de una muestra de lotes y viviendas y comparar el precio de venta estimado de lotes y viviendas vendidos en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces en esas zonas con el precio de venta. También validamos la estimación establecida por la Compañía de los costos de construcción por metro cuadrado con proyectos de viviendas en las mismas zonas.
- En relación a los terrenos, probamos el precio de venta por metro cuadrado de los terrenos al compararlo con el precio por metro cuadrado que se encuentran en las mismas zonas.
- Validamos los costos de construcciones en proceso mediante la verificación de una muestra seleccionada para observar que se hayan asignado correctamente todos los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción.

*Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

*Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente y que son, en consecuencia, asuntos claves de la auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Kuldip Singh K.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
30 de marzo de 2017

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Efectivo y depósitos en bancos	5	6,382,836	4,709,906
Cuentas por cobrar	4, 6	7,485,818	4,217,002
Anticipos a proveedores	7	9,489,059	3,693,922
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	51,169,159	31,420,123
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	26,257,177	26,565,613
Materiales		306,943	970,163
<b>Total de inventarios</b>		<u>77,733,279</u>	<u>58,955,899</u>
<b>Activos corrientes</b>		<u>101,090,992</u>	<u>71,576,729</u>
Construcciones en proceso	10	199,051,021	209,268,647
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	1,455,519	1,531,543
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	6,825,556	7,133,773
Impuesto sobre la renta diferido	23	259,860	584,686
Otros activos	14	243,901	999,746
<b>Activos no corrientes</b>		<u>216,827,969</u>	<u>228,510,507</u>
<b>Total de activos</b>		<u>317,918,961</u>	<u>300,087,236</u>

*El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.*

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
Anticipos recibidos de clientes	4, 15	73,509,515	75,768,193
Cuentas por pagar	4, 16	2,924,112	3,011,936
Intereses acumulados por pagar		0	76,445
Deuda bajo arrendamiento financiero		44,407	90,195
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	17	6,433,621	5,399,574
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	18	89,794,255	25,921,687
Dividendos por pagar	19	14,495,752	11,111,111
<b>Pasivos corrientes</b>		<u>187,201,662</u>	<u>121,379,141</u>
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	17	17,063,316	0
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	18	9,977,140	79,737,822
Provisiones por pagar		15,654,157	14,007,822
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		8,401,052	7,819,640
<b>Pasivos no corrientes</b>		<u>51,095,665</u>	<u>101,565,284</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>238,297,327</u>	<u>222,944,425</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	20	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		26,630,020	24,151,197
<b>Total del patrimonio</b>		<u>79,621,634</u>	<u>77,142,811</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<u>317,918,961</u>	<u>300,087,236</u>

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	101,192,919	64,588,824
Club de golf		2,628,562	2,303,612
<b>Total de ingresos</b>		<u>103,821,481</u>	<u>66,892,436</u>
<b>Costos:</b>			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	53,642,344	21,371,255
Costos del club de golf		220,259	236,389
<b>Total de costos</b>		<u>53,862,603</u>	<u>21,607,644</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>49,958,878</u>	<u>45,284,792</u>
<b>Otros ingresos</b>		350,000	0
<b>Gastos de operación:</b>			
Administrativos y generales	4, 21	5,806,698	6,158,963
Mercadeo	4, 22	1,238,110	1,562,719
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>7,044,808</u>	<u>7,721,682</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>43,264,070</u>	<u>37,563,110</u>
Impuesto sobre la renta, neto	23	7,451,914	4,652,572
<b>Utilidad neta</b>		<u>35,812,156</u>	<u>32,910,538</u>
<b>Utilidad neta por acción común</b>	20	<u>12.58</u>	<u>11.56</u>

*El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.*

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>		52,991,614	24,573,992	77,565,606
Utilidad neta - 2015		0	32,910,538	32,910,538
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados	20	0	(33,333,333)	(33,333,333)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>		52,991,614	24,151,197	77,142,811
Utilidad neta - 2016		0	35,812,156	35,812,156
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados	20	0	(33,333,333)	(33,333,333)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		<u>52,991,614</u>	<u>26,630,020</u>	<u>79,621,634</u>

*El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.*

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		35,812,156	32,910,538
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		7,451,914	4,652,572
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		707,673	886,776
Amortización de activos intangibles		8,639	8,639
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		(3,268,816)	937,198
Anticipos a proveedores y otros		(5,795,137)	(1,411,372)
Inventario de lotes urbanizados para la venta		(19,749,036)	(15,622,263)
Terrenos en desarrollo urbanístico		308,436	1,716,332
Inventario de materiales		663,220	2,442,585
Construcciones en proceso		10,268,469	(10,080,363)
Otros activos		1,072,032	207,486
Anticipos recibidos de clientes		(2,258,678)	27,905,514
Cuentas por pagar		(1,322,162)	(1,052,288)
Intereses acumulados por pagar		(76,445)	(172,652)
Provisiones por pagar		1,646,335	(1,771,352)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		581,412	1,512,439
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		<u>(6,217,576)</u>	<u>(4,699,040)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		19,832,436	38,370,749
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>19,832,436</u>	<u>38,370,749</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Disminución de fondos en fideicomiso		0	904,872
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(374,275)	(103,579)
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión</b>		<u>(374,275)</u>	<u>801,293</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(45,788)	(60,580)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		55,608,823	6,474,914
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(43,399,574)	(21,000,000)
Dividendos pagados		(29,948,692)	(22,222,222)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(17,785,231)</u>	<u>(36,807,888)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		1,672,930	2,364,154
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		4,709,906	2,345,752
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>6,382,836</u>	<u>4,709,906</u>

*El estado consolidado de flujos de efectivos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.*

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

---

#### (1) Constitución y Operación

Ideal Living, Corp. fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007, producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades Trilux Holdings, Inc., y Tel & Net Activities, Inc. Su principal actividad es el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club, así como el desarrollo de un proyecto complementario comercial denominado Santa María Business District. Ideal Living, Corp. es una subsidiaria poseída 100% por Unimax Properties Corporation, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

- a) Santa María Court, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, dedicándose al negocio de desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios. Constituida en la Escritura Pública 2,635 del 6 de febrero de 2015. Esta Compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.
- b) Santa María Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 22 de julio de 2014, dedicándose a la actividad del servicio de hospedaje en hotel, Spa & Fitness Center, Golf House. Constituida en la Escritura Pública 15,500 del 13 de junio de 2014. Esta Compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.

En adelante Ideal Living Corp. y Subsidiarias se denominará "la Compañía".

La oficina principal de la Compañía, está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

#### (2) Base de preparación

##### (a) *Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Compañía, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 30 de marzo de 2017.

##### (b) *Base de Medición*

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los terrenos, en la fecha en que fueron aportados, y la inversión en cancha de golf que se reconoce a su valor razonable asignado.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(2) Base de preparación, continuación**

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (B/.), la 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, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

*(d) Uso de Juicios y Estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere de parte de la administración, la realización de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Las estimaciones y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y en varios otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias, cuyos resultados forman la base para los juicios que se hacen sobre el valor corriente de los activos y pasivos que no se puede obtener de otras fuentes más evidentes. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los resultados y supuestos subyacentes se revisan sobre una base continua. La revisión de las estimaciones se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada si dicha revisión afecta sólo dicho período, o en el período de la revisión y/o períodos futuros, si la revisión afecta ambos.

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas conscientemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados:

*(a) Base de Consolidación*

*(a.1) Subsidiarias*

La Compañía controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esa subsidiaria. Los estados financieros de las subsidiarias descritas en la Nota 1, están incluidos los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o dispuestas durante el período son incluidos en el estado consolidado de resultados desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

*(a.2) Transacciones eliminadas en la Consolidación*

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujo de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades que conforman la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

##### (b) *Medición de Valor Razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia de valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no se considere activo, se usa una técnica de valuación. La decisión de si un mercado está activo puede incluir, pero no se limita a, la consideración de factores tales como la magnitud y frecuencia de la actividad comercial, la disponibilidad de los precios y la magnitud de las ofertas y ventas. En los mercados que no sean activos, la garantía de obtener que el precio de la transacción proporcione evidencia del valor razonable o de determinar los ajustes a los precios de transacción que son necesarios para medir el valor razonable del instrumento, requiere un trabajo adicional durante el proceso de valuación.

La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

##### (c) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen efectivo y depósitos a la vista en bancos.

##### (d) *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor nominal, y son disminuidas por provisiones apropiadas para los montos de cobro dudoso estimados.

##### (e) *Anticipo a proveedores*

Los anticipos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

##### (f) *Inventarios*

Los inventarios consideran (i) el valor razonable de los terrenos en la fecha en que fueron aportados y (ii) los costos de desarrollo relacionados con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos, incluyendo una estimación razonable de costos aún por incurrir relacionados con proyectos cuyo proceso de venta se haya iniciado. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen en el estado consolidado de resultados.

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la construcción son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los bienes bajo desarrollo estén disponibles para la venta.

Algunas porciones de terrenos así como la parte correspondiente del costo de construcciones en proceso, se asignarán posteriormente como propiedades de inversión.

Los inventarios de materiales consisten principalmente en materiales para ser utilizados en la construcción del Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club, y están valorados al costo o mercado, el que sea más bajo.

##### (g) *Construcciones en proceso*

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones 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 la cuenta específica de inventarios.

##### (h) *Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras*

###### *Activos propios*

La maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se llevan al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de activos.

###### *Erogaciones subsecuentes*

Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, se reconocen en el estado consolidado de resultados a medida que se efectúan.

###### *Depreciación*

La maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se deprecian bajo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil estimada de los activos respectivos.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los porcentajes anuales de depreciación aplicados a la maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se basan en los siguientes estimados de vida útil:

Mobiliario	8 - 10 años
Maquinaria y equipo	4 - 6 años
Mejoras	3 - 5 años

La vida útil y valor residual de los activos se revisa, y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera.

#### (i) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios) que se tienen para obtener ingresos por alquileres, apreciación de capital o ambos, pero no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio, para su uso en producción o el suministro de bienes y servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo.

#### (j) *Inversión en cancha de golf*

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables en concepto de diseño, movimiento de tierra, elementos desarrollados en el campo de golf, paisajismo, vivero y césped; y como costos depreciables: drenajes, irrigación, senderos, edificaciones, cerca de ciclones y sistemas eléctricos.

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la administración entre veinte (20) y treinta (30) años, y su amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

#### (k) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía, son revisados a la fecha de reporte para determinar si hay un deterioro en su valor. Si dicho deterioro se ha dado, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado consolidado de resultados.

#### (l) *Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar no devengan intereses y se presentan a su valor nominal.

#### (m) *Anticipos recibidos de clientes*

Los anticipos recibidos de clientes consisten en abonos recibidos por los promitentes compradores según los términos y condiciones pactados en la firma del contrato promesa de compra-venta. No devengan intereses y se presentan a su valor nominal.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(n) *Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

Las cuotas consisten en pagos adelantados para el mantenimiento del club de golf y los depósitos de garantía recibidos. Son un fondo permanente para sufragar cualquier costo o gasto en el que tenga que incurrir la Compañía, por razones de posibles daños y perjuicios que ocasione tanto el miembro como sus familiares e invitados durante el uso de las instalaciones del club. El depósito de garantía se hará de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato del club de golf. Las cuotas y depósitos de garantías recibidos no generan intereses y se presentan a su valor nominal. Las cuotas se amortizan bajo el método de línea recta conforme se devengan.

(o) *Provisiones*

Cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión.

Para la determinación del reconocimiento de los ingresos por ventas de terrenos urbanizados, conforme los diversos proyectos de la Compañía, se reconocen provisiones determinadas por ingenieros de la Compañía sobre los costos aún por incurrir en proyectos en proceso de venta.

El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, la Compañía ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de indemnización por cada año de trabajo, que equivale al 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base en la cuota parte relativa a la prima de antigüedad y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización.

(p) *Préstamos y obligaciones por pagar*

Los préstamos y obligaciones por pagar que devengan intereses son registrados cuando se reciben o emiten, neto de los costos directos de originación o emisión. Los cargos financieros son registrados sobre la base de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva se calcula, estimando los flujos futuros de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera las pérdidas futuras de crédito.

El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

##### (q) *Capital en Acciones*

La Compañía clasifica un instrumento de capital como pasivo o patrimonio de acuerdo a la sustancia y términos contractuales del instrumento. Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

##### (r) *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por venta de terrenos para uso residencial y comercial, y de viviendas nuevas son reconocidos cuando se han transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez que se haya cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta
- Abono o cancelación.

La inscripción de las escrituras públicas de venta no se considera que afecte la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, considerando que la Compañía se obliga, a partir de la firma del contrato de compraventa, a completar oportunamente ese proceso de inscripción.

Los ingresos del club de golf son reconocidos cuando se ha suscrito un contrato de membresía que otorga un derecho de uso y cuando el resultado de una transacción suponga que la Compañía reciba los beneficios económicos derivados de la operación.

##### (s) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos impositivos, utilizando las tasas impositivas a la fecha de reporte, así como las pérdidas fiscales acumuladas y los créditos fiscales no utilizados. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el activo de impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

##### (t) *Utilidad neta por acción común*

La utilidad neta por acción común mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(u) *Información de segmento*

Un segmento de negocio es un componente de la Compañía, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Administración para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

(v) *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera cuando la Compañía se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

(w) *Uniformidad en la Presentación de los Estados Financieros Consolidados*

Algunas cifras de 2015 fueron reclasificadas para uniformar su presentación con las cifras de los estados financieros consolidados de 2016.

(x) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones Aún no Adoptadas*

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el período terminado el 31 de diciembre de 2016; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Entre las más significativas están:

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar
  - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del período sino en el patrimonio
  - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos
  - Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Compañía, la adopción de estas normas podría tener un impacto importante en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la gerencia.

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

- Además, el 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, maquinarias, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

A la fecha de los estados financieros consolidados no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta norma tendrá sobre los estados financieros consolidados.

- Enmiendas a la NIC 7 *Estados de Flujos de Efectivo*. La enmienda requiere revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros consolidados evaluar los cambios en los pasivos financieros producto de los flujos de las actividades de financiamiento, incluyendo los provenientes de los flujos de efectivo y los cambios que no afectan al efectivo.

Esta enmienda es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose su adopción anticipada.

Para satisfacer los nuevos requisitos de información, la Compañía tiene la intención de presentar una conciliación entre los saldos iniciales y finales de los pasivos financieros con variaciones provenientes de los flujos de las actividades de financiamiento.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Activos:</u></b>		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>		
Anticipos recibidos de clientes	10,133,937	14,833,348
Cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>234</u>
	<u>10,133,937</u>	<u>14,833,582</u>
<b><u>Ingresos:</u></b>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>25,344,082</u>	<u>8,127,355</u>
<b><u>Costos:</u></b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>18,615,211</u>	<u>2,471,369</u>
<b><u>Gastos de operación:</u></b>		
Servicios administrativos	104,943	141,756
Mercadeo	<u>109,958</u>	<u>246,656</u>
	<u>214,901</u>	<u>388,412</u>
<b><u>Transacciones:</u></b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	10,713,474	9,204,176
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>2,456,454</u>	<u>2,149,163</u>
	<u>13,169,928</u>	<u>11,353,339</u>

No se otorgan beneficios a largo plazo a los ejecutivos de la Compañía.

**(5) Efectivo y Depósitos en Bancos**

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja	13,350	12,350
Cuentas corrientes	5,327,587	2,372,466
Cuentas de ahorros	<u>1,041,899</u>	<u>2,325,090</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>6,382,836</u>	<u>4,709,906</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(6) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	7,163,843	3,569,219
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	148,451	474,259
	<u>7,485,818</u>	<u>4,217,002</u>
De 1 a 30 días	197,768	1,616,674
De 31 a 60 días	102,824	133,196
De 61 a 90 días	5,936,535	62,628
De 91 a 120 días	974,700	1,355,830
Más de 121 días	273,991	1,048,674
	<u>7,485,818</u>	<u>4,217,002</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas de promesa bancarias, por lo que mitiga su riesgo de recuperación, en la medida de que los bancos realicen los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios para los clientes.

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar que suman B/.7,485,818 (2015: B/.4,217,002) derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase nota 18.

**(7) Anticipos a Proveedores**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.9,489,059 (2015: B/.3,693,922) en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

**(8) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta**

Un detalle del inventario de lotes urbanizados para la venta por proyecto, se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Santa María Business District	1,749,808	1,749,808
Island Estates	3,879,996	4,478,688
Fairway Estates SF1	16,196,192	5,217,268
Fairway Estates SF2	3,051,087	5,087,442
Parcela MD1	12,379,676	14,886,917
Parcela HD1	10,093,203	0
Parcela MD7	3,819,197	0
	<u>51,169,159</u>	<u>31,420,123</u>

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

Los terrenos de la parcela MD1 que suman B/.12,379,676 (2015: B/.14,886,917) están garantizando con primera hipoteca y anticresis los bonos corporativos de la serie B y las serie C que se indican en la nota 18.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

Los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2016</u> <u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	361,954.97 Mts.2	6,519,961
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,243
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277,659	50,709.20 Mts. 2	1,318,439
277,664	33,489.38 Mts. 2	1,461,477
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700
277,655	86,185.33 Mts. 2	2,057,244
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
397,325	16,522.31 Mts.2	563,033
397,326	7,529.82 Mts. 2	224,641
397,327	157,540.40 Mts. 2	2,835,727
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,884
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,602
438,347	45,920.93 Mts. 2	566,664
438,348	3,585.91 Mts. 2	64,546
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	170,462
30,123,301	13,057.77 Mts. 2	342,505
30,124,594	108,982.67 Mts. 2	2,860,795
30,124,596	47,292.41 Mts. 2	1,241,426
30,125,229	52,124.48 Mts. 2	1,367,225
<b>Total</b>		<b><u>26,257,177</u></b>

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2015</u> <u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	597,305.72 Mts.2	11,699,512
PH 416,289	42,796.42 Mts. 2	846,424
250,332	46,838.31 Mts. 2	1,096,016
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,339	42,846.28 Mts. 2	1,114,003
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277,637	20,600.51 Mts. 2	535,613
277,664	34,480.70 Mts. 2	806,848
277,665	50,709.02 Mts. 2	1,318,435
294,259	35,811.05 Mts. 2	957,946
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
277,655	32,410.80 Mts. 2	758,413
397,325	7,967.82 Mts.2	143,421
397,326	12,915.72 Mts. 2	232,483
397,327	159,473.61 Mts. 2	2,870,525
405,069	3,704.07 Mts.2	66,979
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,884
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,289
438,347	44,159.61 Mts. 2	670,673
438,348	3,585.91 Mts.2	64,547
<b>Total</b>		<b><u>26,565,613</u></b>

El 22 de noviembre de 2012, la Compañía recibió informe de inspección y avalúo de los terrenos en desarrollo urbanísticos, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Los evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado de las fincas es B/.698,496,621, de los cuales B/.421,670,822 (2015: B/.296,310,877) corresponden a lotes urbanizados vendidos o en inventario.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación**

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.26,257,177 (2015: B/.26,565,613) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A que se indican en la nota 18.

**(10) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de urbanización	245,824,957	171,967,629
Planos y estudios	23,573,816	20,459,797
Costos administrativos y operacionales	54,509,247	48,232,163
Intereses y cargos bancarios	54,676,689	47,796,541
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	379,085,314	288,956,735
Menos: Transferencia de obras terminadas	<u>(180,034,293)</u>	<u>(79,688,088)</u>
Total construcciones en proceso	<u>199,051,021</u>	<u>209,268,647</u>

**(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras**

Un análisis de la maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se detalla a continuación:

	<u>2016</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	2,965,951	666,352	910,552	4,542,855
Compras del año	267,444	100,280	6,551	374,275
Descarte del año	<u>(39,160)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(39,160)</u>
Saldo al final del año	<u>3,194,235</u>	<u>766,632</u>	<u>917,103</u>	<u>4,877,970</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,290,943	476,821	243,548	3,011,312
Gasto del año	356,124	66,876	27,299	450,299
Descarte del año	<u>(39,160)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(39,160)</u>
Saldo al final del año	<u>2,607,907</u>	<u>543,697</u>	<u>270,847</u>	<u>3,422,451</u>
Saldo neto	<u>586,328</u>	<u>222,935</u>	<u>646,256</u>	<u>1,455,519</u>
	<u>2015</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	2,900,146	638,748	900,382	4,439,276
Compras del año	<u>65,805</u>	<u>27,604</u>	<u>10,170</u>	<u>103,579</u>
Saldo al final del año	<u>2,965,951</u>	<u>666,352</u>	<u>910,552</u>	<u>4,542,855</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	1,774,828	403,374	214,997	2,393,199
Gasto del año	516,115	73,447	28,551	618,113
Saldo al final del año	<u>2,290,943</u>	<u>476,821</u>	<u>243,548</u>	<u>3,011,312</u>
Saldo neto	<u>675,008</u>	<u>189,531</u>	<u>667,004</u>	<u>1,531,543</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(12) Propiedades de Inversión**

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416295	119,916 Mts. 2	2,219,647
277,648	84,802 Mts. 2	1,569,685
277,646	46,057 Mts. 2	852,518
250,332	24,472 Mts. 2	452,981
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts. 2	1,297,496
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts. 2	2,420,793
406,667	9,677 Mts. 2	178,992
	Total	<u>8,992,112</u>

Las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que la Compañía no tiene la intención de desarrollar o vender en un corto plazo.

El 25 de agosto de 2015 y 23 de febrero 2016, la Compañía recibió informe de inspección y avalúo de esos terrenos, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Los evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado actual de esos terrenos es B/.420,185,319.

**(13) Inversión en Cancha de Golf**

En el año 2013, la Compañía inició operaciones en los primeros nueve (9) hoyos de 18 hoyos que consta la cancha de golf, y cuya inversión tiene un valor razonable asignado de B/.4,000,000. En septiembre de 2014, la Compañía inició operaciones en los nueve (9) hoyos restantes de la cancha de golf, cuya inversión tiene un valor razonable asignado de B/.3,800,000. El exceso del costo de la inversión en cancha de golf sobre su valor razonable fue asignado a construcciones en proceso. Véase nota 10.

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables y costos depreciables, detallados a continuación:

	<u>No</u>	<u>2016</u>	
	<u>depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>7,800,000</u>
Saldo al inicio del año	0	(666,227)	(666,227)
Gasto del año	0	(308,217)	(308,217)
Saldo al final del año	0	(974,444)	(974,444)
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,494,493</u>	<u>6,825,556</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(13) Inversión en Cancha de Golf, continuación**

	No depreciables	<u>2015</u> Depreciables	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>7,800,000</u>
Saldo al inicio del año	0	(358,010)	(358,010)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(666,227)</u>	<u>(666,227)</u>
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,802,710</u>	<u>7,133,773</u>

La Compañía considera como costos no depreciables los siguientes conceptos: diseño, movimiento de tierra, elementos desarrollados en el campo de golf, paisajismo, vivero y césped; y como costos depreciables: drenajes, irrigación, senderos, edificaciones, cerca de ciclones y sistemas eléctricos.

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la administración entre veinte (20) y treinta (30) años, y su amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

**(14) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto pagado por anticipado	0	787,356
Fondo de cesantía	166,647	139,146
Sistema SAP	29,071	37,710
Depósitos en garantía	23,571	11,781
Otros	<u>24,612</u>	<u>23,753</u>
	<u>243,901</u>	<u>999,746</u>

Los activos intangibles con vida definida están representados por licencias y programas del sistema de procesamiento de datos SAP, cuyo movimiento se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo:		
Saldo al inicio del año	46,349	43,196
Adiciones del año	<u>0</u>	<u>3,153</u>
Saldo al final del año	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	(8,639)	0
Gasto del año	<u>(8,639)</u>	<u>(8,639)</u>
Saldo al final del año	<u>(17,278)</u>	<u>(8,639)</u>
Saldo neto	<u>29,071</u>	<u>37,710</u>

# IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (15) Anticipos Recibidos de Clientes

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.205,982,519 (2015: B/.262,358,847). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.73,509,515 (2015: B/.75,768,193) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

### (16) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionistas y partes relacionadas	0	234
Proveedores	2,677,931	2,265,972
Otras	<u>246,181</u>	<u>745,730</u>
	<u>2,924,112</u>	<u>3,011,936</u>

### (17) Préstamos por Pagar

Los términos y condiciones de los financiamientos recibidos de instituciones financieras y se detallan a continuación:

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u> <u>Valor en Libros</u>	<u>2015</u> <u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.5,000,000	6.50%	Diciembre-16	0	5,000,000
Línea de crédito por B/.4,000,000	4.50%	Diciembre-16	0	399,574
Línea de crédito por B/.4,000,000	4.50%	Diciembre-17	3,926,621	0
Línea de crédito por B/.3,000,000	5.25%	Febrero-17	2,507,000	0
Línea de crédito por B/.27,580,000	4.50%	Julio-19	8,730,662	0
Línea de crédito por B/.24,315,000	4.50%	Julio-19	<u>8,332,654</u>	<u>0</u>
			<u>23,496,937</u>	<u>5,399,574</u>
Préstamos corrientes			6,433,621	5,399,574
Préstamos no corrientes			<u>17,063,316</u>	<u>0</u>
			<u>23,496,937</u>	<u>5,399,574</u>

### (18) Obligaciones por Pagar

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(i) Emisión pública 2013		
Valor nominal Bonos Serie A	36,000,000	48,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	38,000,000	32,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	26,000,000	26,000,000
Menos costos de emisión	<u>(228,605)</u>	<u>(340,491)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>99,771,395</u>	<u>105,659,509</u>
Obligaciones por pagar corrientes, neto	89,794,255	25,921,687
Obligaciones por pagar no corrientes, neto	<u>9,977,140</u>	<u>79,737,822</u>
	<u>99,771,395</u>	<u>105,659,509</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(18) Obligaciones por Pagar, continuación**

**(i) Emisión pública 2013**

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos y valores comerciales negociables (VCNs) por un valor nominal de hasta B/.130,000,000, divididos en tres (3) series de bonos como sigue:

- Los bonos de la Serie A por B/.60,000,000 devengan intereses a la tasa anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 3 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

La emisión de los bonos de la Serie A está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en la cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

Finca número 250,332, Documento Redi 822599  
Finca número 250,339, Documento Redi 822805  
Finca número 277,646, Documento Redi 1258954  
Finca número 277,648, Documento Redi 1258954  
Finca número 294,259, Documento Redi 1496069  
Finca número 406,667, Documento Redi 2288296

Al 23 de diciembre de 2016, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.12,000,000 (2015: B/.12,000,000). Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.36,000,000.

- Bonos Serie B por B/.26,000,000 devengan intereses a la tasa anual fija de 5.25%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

El 16 de diciembre de 2015, se emitieron adicionalmente, Bonos de la Serie B por B/.6,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

El 23 de marzo de 2016, se emitieron adicionalmente, Bonos de la serie B por B/.6,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(18) Obligaciones por Pagar, continuación**

- La emisión de Serie C por B/.10,000,000 corresponden a Valores Comerciales negociables (VCNs) que devengan intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital de los VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2016 y se realizó renovación hasta el 31 de diciembre de 2017.

El 25 de febrero de 2016, se emitieron, VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta nueva serie tiene su vencimiento inicial el 25 de febrero de 2017.

El 15 de julio de 2016, se emitieron adicionalmente, VCNs de la Serie C por B/.12,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta nueva serie tiene vencimiento el 10 de julio de 2017.

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por la primera hipoteca anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de B/.37,100,000 a favor de Prival Trust, S. A. sobre Productos Terminados según se define en el Prospecto por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase Nota 8.

La Compañía se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la fecha de oferta, siempre y cuando se cumpla con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

**(19) Dividendos por Pagar**

El 15 de diciembre de 2016, la Compañía autorizó mediante Acta la distribución y pago de dividendos de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad y el pago se realizó el 13 de enero de 2017.

El 12 de agosto de 2016, se declaró dividendos por B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad. De los B/.11,111,111 quedan pendientes dividendos por pagar por B/.1,692,320.50.

El 26 de junio de 2016, se declaró dividendos por B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad. De los B/.11,111,111 quedan pendientes dividendos por pagar por B/.1,692,320.50.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(19) Dividendos por Pagar, continuación**

El 29 de febrero de 2016, se hizo el pago de dividendos de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad, de los dividendos declarados del año 2015.

El 14 de agosto de 2015, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

El 30 de junio de 2015, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

**(20) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común**

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2016 y 2015) totalmente emitidas y en circulación	<u>52,991,614</u>	<u>52,991,614</u>

*Utilidad Neta por Acción Común*

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta, que pertenece en su totalidad a los accionistas comunes, entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el año, así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta	<u>35,812,156</u>	<u>32,910,538</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>12.58</u>	<u>11.56</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(21) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios	2,498,984	2,237,127
Depreciación	707,673	886,776
Seguridad	494,311	502,993
Servicios administrativos	324,912	378,465
Otros	279,623	159,909
Mantenimiento general	277,841	306,832
Honorarios profesionales	217,971	633,408
Energía eléctrica	157,699	377,578
Impuestos, distintos de renta	125,308	101,021
Mantenimiento de oficina	110,242	90,829
Primas por seguros	103,866	46,396
Transporte	98,981	13,702
Útiles de oficina	94,659	72,329
Materiales y suministros	88,263	84,133
Comestibles e insumos	73,062	68,469
Combustibles y lubricantes	66,193	101,981
Comunicación y teléfono	38,894	36,954
Viajes y viáticos	38,796	50,522
Amortización del programa SAP	8,639	8,639
Regalías y donaciones	781	900
Total	<u>5,806,698</u>	<u>6,158,963</u>

**(22) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones por ventas	648,432	1,219,881
Publicidad	440,501	237,847
Promoción	116,090	92,776
Papelería – impresos y otros	22,622	9,976
Estudio de mercadeo	10,150	0
Letreros y vallas	315	2,239
Total	<u>1,238,110</u>	<u>1,562,719</u>

**(23) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(23) Impuesto sobre la Renta, continuación**

Según el Código Fiscal las personas jurídicas que sean contribuyentes en la República de Panamá, deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables (Método de Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta - CAIR).

La Compañía presentó ante la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos (ANIP) la solicitud para la no aplicación del CAIR el 7 de mayo de 2013, y fue aprobada mediante Resolución No.201-9068 del 24 de julio de 2013. Se le concedió a la Compañía autorización para que determine su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para los periodos fiscales 2012, 2013, 2014 y 2015.

De conformidad con el artículo 701 del Código Fiscal, para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles (en este caso, por venta de viviendas nuevas), la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción. El valor catastral aceptado por el Ministerio de Economía y Finanzas hasta el 31 de diciembre de 2011 se tomará como costo básico del bien.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

<u>Valor de la vivienda nueva</u>	<u>Tarifa</u>
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%
Ventas de inversiones en terreno	5.0%

A continuación, se detallan los principales componentes del gasto por el impuesto sobre la renta:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	5,843,804	3,060,089
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>324,826</u>	<u>194,896</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	6,168,630	3,254,985
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	176,367	378,593
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (5%)	<u>1,106,918</u>	<u>1,018,994</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>7,451,914</u>	<u>4,652,572</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(23) Impuesto sobre la Renta, continuación**

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la renta gravable, se presenta a continuación:

<b>Método tradicional</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Utilidad financiera	43,264,070	37,563,110
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	(29,193,018)	(36,135,479)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(3,093,204)	(5,486,335)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(1,039,442)	(779,582)
Más: Gastos no deducibles	2,690,888	4,547,082
Costos no deducibles	<u>12,045,224</u>	<u>13,311,144</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>24,674,518</u>	<u>13,019,940</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	6,168,630	3,254,985
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	176,367	378,593
Gasto por impuesto sobre la renta por la ganancia de capital por venta de terrenos (5%)	<u>1,106,918</u>	<u>1,018,994</u>
Gasto por impuesto sobre la renta, neto	<u><u>7,451,914</u></u>	<u><u>4,652,572</u></u>

La Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.7,054,663 (2015: B/.15,143,734) que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/.176,367 (2015: B/.378,593)

La Compañía vendió las acciones de sociedades que contenían terrenos para uso residencial por un valor de venta de B/.22,138,354 (2015: B/.20,991,744) que a la tarifa de 5% causaron un impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital de B/.1,106,918 (2015: B/.1,018,994).

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.259,860 (2015: B/.584,686) y corresponde a pérdidas fiscales acumuladas en años anteriores.

La conciliación del impuesto diferido activo del año anterior con el periodo corriente es como sigue:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	584,686	779,582
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	<u>(324,826)</u>	<u>(194,896)</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u><u>259,860</u></u>	<u><u>584,686</u></u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(23) Impuesto sobre la Renta, continuación**

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas por B/.1,761,373 (2015: B/.2,078,886). Generalmente, las pérdidas de impuesto acumuladas podrían utilizarse durante cinco años a razón de 20% por año sin exceder el 50% de los ingresos gravables. Estas pérdidas acumuladas disponibles se distribuyen como sigue:

<u>Año</u>	<u>Pérdida fiscal a ser utilizada por año</u>
2017	1,183,829
2018	144,386
2019	144,386
2020	144,386
2021	144,386
	<u>1,761,373</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por las utilidades no distribuidas de sus operaciones por B/.1,597,801, debido a que la Compañía considera que esas diferencias temporarias no revierten en un futuro previsible.

**(24) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

La tabla siguiente resume el valor en libros y el valor razonable de los principales pasivos financieros:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b><u>Pasivos</u></b>				
Préstamos por pagar	23,496,937	22,575,062	5,399,574	4,902,199
Obligaciones por pagar	99,771,395	99,050,459	105,659,509	105,617,973
	<u>123,268,332</u>	<u>121,625,521</u>	<u>111,059,083</u>	<u>110,520,172</u>

Para otros activos y pasivos financieros el valor en libros se aproxima a su valor razonable incluyendo: depósitos en bancos, cuentas por cobrar, anticipos a proveedores y otros, anticipos recibidos de clientes, cuentas por pagar, dividendos por pagar, e intereses acumulados por pagar.

Los depósitos de garantía recibidos de clientes serán sustancialmente reembolsados al miembro del club de golf que se desee retirar, conforme el reglamento del Club de Golf, en la medida en que ingresen nuevos miembros que aporten el depósito en garantía que corresponda en ese momento, el cual se anticipa que sería no menor al monto del depósito registrado. Por consiguiente, se estima que el valor razonable de esas cuotas y depósitos de garantía se aproxima el valor en libros.

La Compañía no mantiene instrumentos financieros que mida a valor razonable de forma recurrente ni de forma no recurrente, excepto la inversión en cancha de golf, cuyo valor razonable asignado fue determinado por peritos valuadores especializados (véase la nota 13), usando el enfoque de ingresos bajo el método de flujos de efectivo descontados. Esa medición de valor razonable es Nivel 3.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(24) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para 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 valoración donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valoración 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 valoración incluyen valor presente neto, modelos de flujos de efectivo descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valoración. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de la jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y las técnicas de valoración utilizadas.

	<b>Nivel 3</b>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Préstamos por pagar	22,575,062	4,902,199
Obligaciones por pagar	<u>99,050,459</u>	<u>105,617,973</u>
	<u>121,625,521</u>	<u>110,520,172</u>

La tabla a continuación describe las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable para aquellos instrumentos financieros no medidos a valor razonable y clasificados dentro del nivel 3:

<b>Instrumentos Financieros</b>	<b>Técnicas de Valuación y Datos de Entradas Utilizados</b>
Préstamos por pagar y obligaciones por pagar	Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos financiamientos con vencimientos remanentes similares.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (25) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

La Compañía está inscrita en el Registro de Turismo desde el mes de diciembre de 2008. Este registro le concede exoneraciones en materia de impuesto sobre inmueble de la finca donde se desarrolla el proyecto turístico Santa María Golf & Country Club y del impuesto de importación de materiales, y mercaderías utilizadas en dicho proyecto. Adicionalmente, se encuentra inscrita en el Registro de Estabilidad Jurídica de las Inversiones en la Dirección Nacional de Industrias y Desarrollo Empresarial del Ministerio de Comercio e Industrias, para gozar por el plazo de diez (10) años de estabilidad jurídica, estabilidad tributaria nacional, estabilidad tributaria municipal, así como estabilidad de los regímenes aduaneros y estabilidad en el régimen laboral.

Estos beneficios de exoneraciones y protecciones conllevan la obligación de mantener la inversión y cumplir con todas las obligaciones establecidas por las legislaciones de turismo y de estabilidad jurídica de las inversiones.

#### (26) Información por Segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla la Compañía con base en la forma que han sido estructuradas internamente por la administración.

- Segmento Comercial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto comercial Santa María Business District conformado por lotes para la venta para desarrollo comercial e industrial.
- Segmento Residencial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club conformado por diversos productos residenciales como venta de lotes para construcción y venta de viviendas nuevas.

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

	2016			
	Comercial	Residencial	Cancha Golf	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	101,192,919	0	101,192,919
Club de golf	0	1,215,870	1,412,692	2,628,562
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(53,642,344)	0	(53,642,344)
Costos del club de golf	0	(75,692)	(144,567)	(220,259)
	0	48,690,753	1,268,125	49,958,878
Otros ingresos	350,000	0	0	350,000
Gastos de operación	0	(5,233,450)	(1,811,358)	(7,044,808)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	350,000	43,457,303	(543,233)	43,264,070
Impuesto sobre la renta	0	(7,451,914)	0	(7,451,914)
Utilidad neta	350,000	36,005,389	(543,233)	35,812,156
Total de activos	1,749,808	297,451,872	22,042,590	321,244,270
Total de pasivos	0	222,300,621	19,322,015	241,622,636

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(26) Información por Segmentos, continuación**

En el año 2016, la Compañía evaluó la naturaleza y los efectos financieros de las actividades del negocio que desarrolla y el entorno económico en el que ejerce y decide revelar como segmento separado las operaciones de la cancha de golf.

Los segmentos de negocios de la Compañía se encuentran ubicados en la República de Panamá.

	<b>2015</b>		
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	64,588,824	64,588,824
Club de golf	0	2,303,612	2,303,612
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(21,371,255)	(21,371,255)
Costos del club de golf	0	(236,389)	(236,389)
	<u>0</u>	<u>45,284,792</u>	<u>45,284,792</u>
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(7,721,682)</u>	<u>(7,721,682)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	37,563,110	37,563,110
Impuesto sobre la renta	0	(4,652,572)	(4,652,572)
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>32,910,538</u>	<u>32,910,538</u>
Total de activos	<u>2,449,808</u>	<u>297,637,428</u>	<u>300,087,236</u>
Total de pasivos	<u>700,000</u>	<u>222,244,425</u>	<u>222,944,425</u>

**(27) Riesgo de Instrumentos Financieros**

El estado consolidado de situación financiera consolidado de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros como: cuentas por cobrar, cuentas por pagar, dividendos por pagar, préstamos y bonos por pagar, así como anticipos a proveedores y otros y anticipos recibidos de clientes.

Estos instrumentos exponen a la Compañía a diversos tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operacional los cuales se describen a continuación:

**(a) Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que el deudor no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Compañía efectuara la venta, prestara el servicio u originara el activo financiero respectivo.

El principal riesgo de crédito que mantiene la Compañía se debe al efectivo mantenido en bancos, los cuales son monitoreados a través de las conciliaciones bancarias de manera mensual. El riesgo de crédito sobre estos montos está limitado debido a que los depósitos se encuentran depositados en instituciones financieras.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(27) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación**

Las cuentas por cobrar por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas promesa bancarias, por lo que no habría problema con su recuperación. Los anticipos a proveedores están asociados a contratos para asegurar el suministro de bienes y servicios para la ejecución de obras en construcción de la Compañía; el riesgo de crédito asociado se monitorea mediante el cumplimiento oportuno de la entrega de los respectivos bienes y servicios por parte de los proveedores. No hay montos por cobrar o anticipos a proveedores que se consideren morosos.

**(b) Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones en la fecha de su pago. La Compañía monitorea periódicamente sus flujos de efectivo y el proceso de cobros por anticipos recibidos de clientes para ventas de lotes residenciales/comerciales y viviendas, así como los desembolsos por recibir de instituciones bancarias que se han comprometido a financiar a los clientes para cancelar las ventas efectuadas por la Compañía, la emisión de bonos corporativos y el uso de líneas de crédito disponibles, para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los principales pasivos financieros, no reconocidos en agrupaciones de vencimiento contractual por el período remanente desde la fecha del estado consolidado de situación financiera:

2016	Valor en libros	Monto nominal bruto		Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas	Hasta 1 año	
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	23,496,937	(25,753,815)	(6,634,144)	(19,119,671)
Obligaciones por pagar	99,771,395	(105,332,825)	(88,584,433)	(16,748,392)
	<u>123,268,332</u>	<u>(131,086,640)</u>	<u>(95,218,577)</u>	<u>(35,868,063)</u>
2015	Valor en libros	Monto nominal bruto		Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas	Hasta 1 año	
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	5,399,574	(6,067,555)	(417,555)	(5,650,000)
Obligaciones por pagar	105,659,509	(115,159,509)	(26,601,687)	(88,557,822)
	<u>111,059,083</u>	<u>(121,227,064)</u>	<u>(27,019,242)</u>	<u>(94,207,822)</u>

Para los pasivos financieros no derivados, el monto nominal bruto es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados por pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

La tabla que aparece a continuación analiza los principales activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento basadas en el resto del período desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento o la fecha estimada de pago:

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (27) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés. Los pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento. Se excluyen aquellos activos y pasivos financieros que no tengan rendimiento fijo contractual.

	<u>2016</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar		6,433,621	17,063,316	23,496,937
Obligaciones por pagar		<u>89,794,255</u>	<u>9,977,140</u>	<u>99,771,395</u>
<b>Total</b>		<u>96,227,876</u>	<u>27,040,456</u>	<u>123,268,332</u>
	<u>2015</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar		399,574	5,000,000	5,399,574
Obligaciones por pagar		<u>25,921,687</u>	<u>79,737,822</u>	<u>105,659,509</u>
<b>Total</b>		<u>26,321,261</u>	<u>84,737,822</u>	<u>111,059,083</u>

#### (d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de que se ocasionen pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, personas, tecnología e infraestructuras, factores externos y aspectos legales, que no estén relacionados con los 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.

El objetivo de la Compañía es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

#### (e) Administración de Capital

Las políticas de la Compañía sobre la administración de capital son de mantener un capital sólido, el cual pueda sostener el futuro crecimiento del negocio. La Compañía reconoce la necesidad de mantener un balance entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía. Véase nota 20.

#### (28) Litigios

Existe un Proceso Administrativo Sancionatorio seguido por la Dirección General de Inspección y Vigilancia de la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá a la Compañía, el cual se mantiene provisionado. La administración y los abogados de la Compañía, estiman que no se espera que la resolución de este proceso tenga un efecto material sobre la situación financiera consolidada.

#### (29) Eventos Subsecuentes

El 13 de enero de 2017, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad. El pago de estos dividendos fue autorizado el día 15 de diciembre de 2016 por la Compañía mediante Acta la distribución y pago de dividendos declarados.

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Ideal Living, Corp.</b>	<b>Santa Maria Court, S. A.</b>	<b>Santa Maria Hotel &amp; Golf</b>
Efectivo y depósitos en bancos	6,382,836	0	6,382,836	6,211,687	4,708	166,441
Cuentas por cobrar	7,485,818	(10,510,620)	17,996,438	8,126,326	9,086,916	783,196
Anticipos a proveedores	9,489,059	0	9,489,059	3,893,179	2,605,558	2,990,322
Inventarios:						
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	51,169,159	0	51,169,159	51,169,159	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	26,257,177	0	26,257,177	14,945,328	224,641	11,087,208
Materiales	306,943	0	306,943	261,274	0	45,669
<b>Total de inventarios</b>	<b>77,733,279</b>	<b>0</b>	<b>77,733,279</b>	<b>66,375,761</b>	<b>224,641</b>	<b>11,132,877</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>101,090,992</b>	<b>(10,510,620)</b>	<b>111,601,612</b>	<b>84,606,953</b>	<b>11,921,823</b>	<b>15,072,836</b>
Inversión en asociadas	0	(18,561,285)	18,561,285	18,561,285	0	0
Construcciones en proceso	199,051,021	0	199,051,021	168,510,264	15,840,124	14,700,633
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	1,455,519	0	1,455,519	939,118	0	516,401
Propiedades de inversión	8,992,112	0	8,992,112	8,992,112	0	0
Inversión en cancha de golf	6,825,556	0	6,825,556	0	0	6,825,556
Impuesto sobre la renta diferido	259,860	0	259,860	259,860	0	0
Otros activos	243,901	0	243,901	243,901	0	0
<b>Activos no corrientes</b>	<b>216,827,969</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>235,389,254</b>	<b>197,506,540</b>	<b>15,840,124</b>	<b>22,042,590</b>
<b>Total de activos</b>	<b>317,918,961</b>	<b>(29,071,905)</b>	<b>346,990,866</b>	<b>282,113,493</b>	<b>27,761,947</b>	<b>37,115,426</b>

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera, continuación**

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Ideal Living, Corp.</u>	<u>Santa Maria Court, S. A.</u>	<u>Santa Maria Hotel &amp; Golf</u>
<b>Pasivos:</b>						
Anticipos recibidos de clientes	73,509,515	0	73,509,515	55,654,215	17,855,300	0
Cuentas por pagar	2,924,112	(10,510,620)	13,434,732	9,756,816	1,528,050	2,149,866
Deuda bajo arrendamiento financiero	44,407	0	44,407	44,407	0	0
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	6,433,621	0	6,433,621	6,433,621	0	0
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	89,794,255	0	89,794,255	89,794,255	0	0
Dividendos por pagar	14,495,752	0	14,495,752	14,495,752	0	0
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>187,201,662</b>	<b>(10,510,620)</b>	<b>197,712,282</b>	<b>176,179,066</b>	<b>19,383,350</b>	<b>2,149,866</b>
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	17,063,316	0	17,063,316	0	8,332,654	8,730,662
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	9,977,140	0	9,977,140	9,977,140	0	0
Provisiones por pagar	15,654,157	0	15,654,157	15,613,722	0	40,435
Cuentas y depósito de garantía recibidos de clientes	8,401,052	0	8,401,052	0	0	8,401,052
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>51,095,665</b>	<b>0</b>	<b>51,095,665</b>	<b>25,590,862</b>	<b>8,332,654</b>	<b>17,172,149</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>238,297,327</b>	<b>(10,510,620)</b>	<b>248,807,947</b>	<b>201,769,928</b>	<b>27,716,004</b>	<b>19,322,015</b>
<b>Patrimonio:</b>						
Acciones comunes	52,991,614	(18,561,285)	71,552,899	52,991,614	224,641	18,336,644
Utilidades no distribuidas	26,630,020	0	26,630,020	27,351,951	(178,698)	(543,233)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>79,621,634</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>98,182,919</b>	<b>80,343,565</b>	<b>45,943</b>	<b>17,793,411</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>317,918,961</b>	<b>(29,071,905)</b>	<b>346,990,866</b>	<b>282,113,493</b>	<b>27,761,947</b>	<b>37,115,426</b>

Véase en conjunto con los estados financieros consolidados y el informe de los auditores independientes que se acompaña.

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Ideal</b>	<b>Santa María</b>	<b>Santa María</b>
	<b>Consolidado</b>			<b>Living, Corp.</b>	<b>Court, S. A.</b>	<b>Hotel &amp; Golf, S. A.</b>
<b>Ingresos:</b>						
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	101,192,919	0	101,192,919	101,192,919	0	0
Club de golf	2,628,562	0	2,628,562	1,215,870	0	1,412,692
<b>Total de ingresos</b>	<b>103,821,481</b>	<b>0</b>	<b>103,821,481</b>	<b>102,408,789</b>	<b>0</b>	<b>1,412,692</b>
<b>Costos:</b>						
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	53,642,344	0	53,642,344	53,642,344	0	0
Costos del club de golf	220,259	0	220,259	75,692	0	144,567
<b>Total de costos</b>	<b>53,862,603</b>	<b>0</b>	<b>53,862,603</b>	<b>53,718,036</b>	<b>0</b>	<b>144,567</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>49,958,878</b>	<b>0</b>	<b>49,958,878</b>	<b>48,690,753</b>	<b>0</b>	<b>1,268,125</b>
<b>Otros ingresos</b>	<b>350,000</b>	<b>0</b>	<b>350,000</b>	<b>350,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gastos de operación:</b>						
Administrativos y generales	5,806,698	0	5,806,698	3,933,962	79,979	1,792,757
Mercadeo	1,238,110	0	1,238,110	1,120,790	98,719	18,601
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>7,044,808</b>	<b>0</b>	<b>7,044,808</b>	<b>5,054,752</b>	<b>178,698</b>	<b>1,811,358</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>43,264,070</b>	<b>0</b>	<b>43,264,070</b>	<b>43,986,001</b>	<b>(178,698)</b>	<b>(543,233)</b>
Impuesto sobre la renta, neto	(7,451,914)	0	(7,451,914)	(7,451,914)	0	0
<b>Utilidad neta</b>	<b>35,812,156</b>	<b>0</b>	<b>35,812,156</b>	<b>36,534,087</b>	<b>(178,698)</b>	<b>(543,233)</b>
Utilidades no distribuidas al inicio del año	24,151,197	0	24,151,197	24,151,197	0	0
Dividendos declarados	(33,333,333)	0	(33,333,333)	(33,333,333)	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	26,630,020	0	26,630,020	27,351,951	(178,698)	(543,233)

Véase en conjunto con los estados financieros consolidados y el informe de los auditores independientes que se acompaña.

## **ANEXO No.2**



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL

0060  
1145



REPUBLICA de PANAMA  
TIMBRE NACIONAL

3008.00

15 03 17

15 10 18

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los catorce (14) días del mes de marzo del dos mil diecisiete (2017), ante mí, **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO**, con cédula de identidad personal número **dos-cientos-seis-mil setecientos noventa (2-106-1790)**, comparecieron personalmente las siguientes personas:

**MAYOR ALFREDO ALEMÁN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho – ciento treinta y seis-**

**ciento noventa (8-136-190)**, **CARLOS FRANCISCO PELLAS**, varón, mayor de edad, nacido y vecino de la Ciudad Managua, Republica de Nicaragua, de transito de esta ciudad, y portador del pasaporte

número **XDB cero siete siete cuatro tres dos (XDB077432)**, **MARTÍN FELIPE SOSA STANZIOLA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-doscientos veintidós-ochocientos ochenta y seis(8-222-886)**,

**IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro-doscientos setenta y cuatro- ciento veintiséis

(4-274-126), en sus condiciones de Presidente, Tesorero, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de denominada **IDEAL LIVING CORP.**, una sociedad anónima organizada y existente

de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (**572787**), Documento Redí número un millón

ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (**1155955**), de la Sección Micropeliculas Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa

María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-

cero-dos(7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de los siguiente: -----

a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros consolidados Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias, para el año fiscal que término el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----

b) Que sus juicios, los Estados Financieros Anuales consolidados Auditados no contiene informaciones falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999)

302488

y sus reglamentos, y modificaciones o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales consolidados Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias----- para el periodo correspondiente a treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----

d) Que los firmantes: -----

(d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la sociedad. --

(d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda información de importancia sobre **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias, sea de su conocimiento, particularmente durante el periodo en que los informes han sido preparados. -----

(d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados.-----

(d.4) Han presentado en los Estados Financieros Consolidados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e) Que los firmantes han revelado a los auditores de **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias, lo siguiente:--

(e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos.-----

(e.2) Cualquier fraude de importancia o no, que involucre la administración u otro empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias.-----

F) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.** y Subsidiarias, o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia de la sociedad. Esta Declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora denominada Superintendencia del Mercado de Valores.-----

Para constancia se firma esta Declaración Jurada Notarial ante mí, el Notario que doy fe.-----

Leída como le fue esta declaración al compareciente, la encontró conforme, le impartió su aprobación y

*ML*  
*Cg*



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

3070

1746



REPUBLICA de PANAMA

TIEMPO NACIONAL



008.00

15 03 17

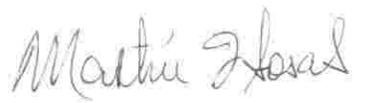
Pa 1018

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

se firma en presencia de los testigos instrumentales los señores Juan Antonio Solís Bonilla, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos treinta y ocho- ciento cuarenta y tres (8-848-143), Blas Dario Beluche González, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos veintitrés- ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecino de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe.-----

LOS DECLARANTES:

  
MAYOR ALFREDO ALEMÁN

  
MARTÍN FELIPE SOSA STANZIOLA

  
CARLOS FRANCISCO PELLAS

  
IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA

  
JUAN ANTONIO SOLÍS BONILLA

  
BLAS DARIO BELUCHE GONZÁLEZ

  
Natividad Quiros Aguilar  
Notario Público Cuarto

NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO



302487