

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre 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 Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**A. Activos y Liquidez**

Los activos totales del Emisor pasaron de \$312.6 millones al 30 de septiembre de 2016, a \$319.4 millones al 31 de diciembre de 2016, reflejando un aumento neto de \$6.8 millones. Este aumento obedece principalmente a un aumento en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$5.9 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$3.7 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.5 Millones, una disminución en el rubro de Otros Activos de \$3.1 millones, una disminución de \$8.5 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club (para llegar a un total de \$199.0 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de Terrenos para Futuro Desarrollo Urbanístico de \$1.1 millones, un aumento en el rubro de Inventario de \$0.1 millones y un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$10.3 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del septiembre de 2016 al 31 de diciembre de 2016, pasando de \$221.0 millones a \$240.0 millones, reflejando un aumento neto de \$19.0 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento por \$2.6 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.9 el rubro de Dividendos por Pagar refleja un aumento de \$11.1 millones, un aumento en el rubro de préstamo por pagar de \$12.2 millones, una disminución en el rubro de Provisiones por pagar de \$4.8 millones, mientras que el rubro de Bonos por Pagar refleja una disminución de \$3.0 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$15.5 millones al 30 de septiembre de 2016 a \$24.5 millones al 31 de diciembre de 2016, reflejando un aumento de \$9.0 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 5.95.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de diciembre de 2016, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$79.3 millones, reflejando las ganancias 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 de 1.25 a 1.55, en el trimestre analizado.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad debido a la culminación en el proceso de traspaso de las unidades inmobiliarias del proyecto Santa María. 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.

Además, el Emisor ha celebrado contratos promesas de compra-venta de algunas propiedades con sus respectivos abonos y ofrecido opciones de compra a compradores potenciales. Los dineros percibidos por estos rubros no están reflejados como un ingreso en los estados financieros, sino que están reflejados en la cuenta de pasivos del balance general denominada Anticipos de Clientes.

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 ventas de:

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

De lo anterior, a la fecha la Compañía ha reconocido como ingreso por la venta de lotes urbanizados y viviendas la suma acumulada de \$391.2 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 mencionada, al 31 de diciembre 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 ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejando un aumento de \$37.2 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento en el rubro de ventas de lotes urbanizados y viviendas de \$36.9 millones.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres 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 estas deudas 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.

E. Hechos o cambios de Importancia

El 23 de diciembre de 2016, la Compañía realizó un repago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013 Resolución N° SMV407-12 del 10 de diciembre del 2012, por la suma de B/.3,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.36,000,000.

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 18 de enero de 2017, la compañía anuncio que a partir del 1 de febrero de 2017 se darían cambios en el equipo directivo que administra la empresa. El Ing. Martin Sosa Stanziola presento su renuncia al cargo de Director General después de 8 años de exitosa gestión para dedicarse a su negocio familiar. Además continuara participando como miembro de la Junta Directiva de Ideal Living, Corp. en sus comités de Finanzas, Construcción y otros.

III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor, Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 no auditados.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica, ya que no existen garantes o fiadores.

V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitivo, en el caso de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. Ver adjunto Anexo 2, Certificación de Prival Trust, S. A.

VI. DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Trimestral 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) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA (S)



Ing. Martin F. Sosa
Apoderado Especial



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

Estados Financieros

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


ml

Cg

**NOTA REMISORA DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO A LA JUNTA DIRECTIVA
Y ACCIONISTAS DE IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias, (en adelante "las Compañías"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y el estado consolidado de resultados, estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de cambio de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos estados financieros interinos, incluyen la descripción de las principales políticas contables utilizadas y otras notas explicativas.



Irving A. Caballero
CPA N°7800
27 de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

| <u>Activo</u> | <u>Nota</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Efectivo y depósitos en bancos | 5 | 7,582,836 | 4,709,906 |
| Cuentas por cobrar | 4, 6 | 7,485,816 | 4,217,002 |
| Anticipos a proveedores y otros | 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 | 10 | 26,257,177 | 26,565,613 |
| Materiales | | 306,943 | 970,163 |
| 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 | 24 | 493,934 | 584,686 |
| Otros activos | 14 | 243,901 | 999,746 |
| Total de activos | | <u><u>319,353,033</u></u> | <u><u>300,087,236</u></u> |

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



Pasivos y Patrimonio**Nota****2016****2015**

Pasivos:

| | | | |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anticipos recibidos de clientes | 4,15 | 73,509,515 | 75,768,193 |
| Cuentas por pagar | 16 | 4,124,113 | 3,011,936 |
| Intereses acumulados por pagar | | 0 | 76,445 |
| Deuda bajo arrendamiento financiero | | 44,407 | 90,195 |
| Préstamos por pagar | 17 | 23,496,937 | 5,399,574 |
| Bonos por pagar, netos de costos de emisión | 18 | 99,771,395 | 105,659,509 |
| Dividendos por pagar | 19 | 14,495,752 | 11,111,111 |
| Provisiones por pagar | | 16,167,833 | 14,007,822 |
| Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes | | 8,401,050 | 7,819,640 |
| Total de pasivos | | <u>240,011,002</u> | <u>222,944,425</u> |

Patrimonio:

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Acciones comunes | 20 | 52,991,614 | 52,991,614 |
| Utilidades no distribuidas | | 26,350,417 | 24,151,197 |
| Total del patrimonio | | <u>79,342,031</u> | <u>77,142,811</u> |

Total de los pasivos y patrimonio319,353,033300,087,236

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> |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| Ingresos | | | |
| Ventas de lotes urbanizados y viviendas | 4 | 101,542,919 | 64,588,824 |
| Club de golf | | <u>2,628,562</u> | <u>2,303,612</u> |
| Total de ingresos | | <u>104,171,481</u> | <u>66,892,436</u> |
| Costos | | | |
| Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas | 4 | 53,642,344 | 21,371,255 |
| Costos del club de golf | | <u>220,259</u> | <u>236,389</u> |
| Total de costos | | <u>53,862,603</u> | <u>21,607,644</u> |
| Utilidad bruta | | <u>50,308,878</u> | <u>45,284,792</u> |
| Gastos de operación: | | | |
| Administrativos y generales | 4, 21 | 5,806,698 | 6,158,963 |
| Mercadeo | 4, 22 | <u>1,238,110</u> | <u>1,562,719</u> |
| Total de gastos de operación | | <u>7,044,808</u> | <u>7,721,682</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | | 43,264,070 | 37,563,110 |
| Impuesto sobre la renta | 23 | <u>7,731,517</u> | <u>4,652,572</u> |
| Utilidad neta | | <u>35,532,553</u> | <u>32,910,538</u> |
| | | | |
| Utilidad neta por acción común | 20 | <u>12.48</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.




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> |
|--|-------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | | 52,991,614 | 24,573,992 | 77,565,606 |
| Utilidad neta - 2015 | | 0 | 32,910,538 | 32,910,538 |
| Transacciones atribuibles al accionista | | | | |
| Dividendos declarados sobre acciones comunes | 20 | <u>0</u> | <u>(33,333,333)</u> | <u>(33,333,333)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | | 52,991,614 | 24,151,197 | 77,142,811 |
| Utilidad neta - 2016 | | 0 | 35,532,553 | 35,532,553 |
| Transacciones atribuibles al accionista | | | | |
| Dividendos declarados sobre acciones comunes | 20 | <u>0</u> | <u>(33,333,333)</u> | <u>(33,333,333)</u> |
| Saldos al 30 de septiembre de 2016 | | <u>52,991,614</u> | <u>26,350,417</u> | <u>79,342,031</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.

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>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Actividades de operación | | |
| Utilidad neta | 35,532,553 | 32,910,538 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación: | | |
| Impuesto sobre la renta | 7,731,517 | 4,652,572 |
| Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf | 707,673 | 886,776 |
| Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras | | 0 |
| Amortización de activos intangibles | 8,639 | 8,639 |
| Cambios en activos y pasivos operativos: | | |
| Cuentas por cobrar | (3,268,814) | 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 | 10,217,626 | (10,080,363) |
| Otros activos | (170,823) | 207,486 |
| Anticipos recibidos de clientes | (2,258,678) | 27,905,514 |
| Cuentas por pagar | 1,112,177 | (1,052,288) |
| Intereses acumulados por pagar | (76,445) | (172,652) |
| Provisiones por pagar | 3,267,058 | (1,771,352) |
| Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes | 581,410 | 1,512,439 |
| Efectivo usado en las operaciones | | |
| Impuesto sobre la renta pagado | (7,639,083) | (4,699,040) |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | <u>21,172,293</u> | <u>38,370,749</u> |
| Actividades de inversión | | |
| Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras | (1,091,914) | (103,579) |
| Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | <u>(1,091,914)</u> | <u>801,293</u> |
| Actividades de financiamiento | | |
| Deuda bajo arrendamiento financiero | (45,788) | (60,580) |
| Producto de préstamos por pagar | 23,496,937 | 399,574 |
| Producto de emisión de bonos | 32,000,000 | 6,075,340 |
| Pago de bonos | (38,000,000) | (21,000,000) |
| Dividendos pagados | (29,948,692) | (22,222,222) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | <u>(12,497,543)</u> | <u>(36,807,888)</u> |
| Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo | 7,582,836 | 2,364,154 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | <u>2,345,752</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u>7,582,836</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.




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. (la Compañía) 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. La Compañía es una subsidiaria poseída 100% por Unimax Properties Corporation, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

Ideal Living, Corp., está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Ideal Living Corp. posee la totalidad de las acciones en circulación 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.
- 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.

Ambas subsidiarias iniciaron operaciones el día 1 de mayo de 2016.

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros 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 han sido aprobados por la Gerencia para su emisión el 27 de febrero de 2016.

(b) *Base de Medición*

Estos estados financieros 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.

(c) *Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros 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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 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 más Importante

(a) *Subsidiarias*

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de la subsidiaria se incluyen en los estados financieros consolidados intermedios desde la fecha en que se obtiene el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(b) *Transacciones eliminadas en la consolidación*

Los saldos y transacciones y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones entre compañías del grupo, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones son sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción a la participación del grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la media que no haya evidencia de deterioro.

(c) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden los saldos del efectivo y los depósitos a la vista con vencimientos originales menores a tres meses.

(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) *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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 los resultados de las operaciones.

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.

(f) *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 los resultados de las operaciones 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.

ml

Ag

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, 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 |

(g) *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.

(h) *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 de resultados.

(i) *Cuentas por pagar*

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

(j) *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.

(k) *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 Santa María Golf & Country Club, 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.

(l) *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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

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.

(m) *Préstamos y bonos por pagar*

Los préstamos y bonos 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.

(n) *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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

(o) 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.

(p) 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.

(q) 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.

(r) Instrumentos financieros

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

(s) Uniformidad en la Presentación de los Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

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

A la fecha de los estados financieros existen normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el período terminado el 31 de diciembre de 2015; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

- 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 periodo 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

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, 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.

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



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> |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos: | | |
| Cuentas por cobrar | <u>173,524</u> | <u>173,524</u> |
| Pasivos: | | |
| Anticipos recibidos de clientes | 10,133,937 | 14,833,348 |
| Cuentas por pagar | <u>234</u> | <u>234</u> |
| | <u>10,134,171</u> | <u>14,833,582</u> |
| Ingresos: | | |
| Ventas de lotes urbanizados y viviendas | <u>22,935,006</u> | <u>8,127,355</u> |
| Costos: | | |
| Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas | <u>11,467,503</u> | <u>2,471,369</u> |
| Gastos de operación: | | |
| Gasto de mercadeo | 109,958 | 246,656 |
| Servicios administrativos | <u>104,943</u> | <u>141,756</u> |
| | <u>214,901</u> | <u>388,412</u> |
| Otras transacciones: | | |
| 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 | 6,527,587 | 2,372,466 |
| Cuentas de ahorros | <u>1,041,899</u> | <u>2,325,090</u> |
| Total de efectivo y depósitos en bancos | <u>7,582,836</u> | <u>4,709,906</u> |

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.7,582,836 (2015: B/.4,709,906), en instituciones financieras con calificación de riesgo entre el rango BBB+ y BBB-, según las agencias calificadoras Standard & Poor's y Equilibrium.

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> |
|--|------------------|------------------|
| Ventas de lotes y viviendas terminadas | 5,050,000 | 1,421,600 |
| Accionistas y partes relacionadas | 173,524 | 173,524 |
| Otras | <u>2,262,292</u> | <u>2,621,878</u> |
| | <u>7,485,816</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 su recuperación se considera a corto plazo, 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 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 y Otros

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 | <u>3,819,197</u> | <u>0</u> |
| | <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 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 |
| | | <u>26,257,177</u> |

Total

| <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 | 58,027.24 Mts. 2 | 1,357,837 |
| 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 |
| Total | | <u>26,565,613</u> |

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación

La Compañía recibió en 2012 un informe de inspección y avalúo de las fincas antes detalladas, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Estos evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado actual de las fincas es B/.698,496,621, de los cuales B/.296,310,877 corresponden a lotes urbanizados vendidos o en inventario.

Los terrenos en desarrollo urbanístico 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 | 199,118,544 |
| Planos y estudios | 23,573,816 | 20,459,797 |
| Costos administrativos y operacionales | 54,429,268 | 48,232,163 |
| Intereses y cargos bancarios | 54,756,668 | 47,796,541 |
| Obras inducidas de infraestructura | <u>500,605</u> | <u>500,605</u> |
| Total de construcciones en proceso | 379,085,314 | 316,107,650 |
| Menos costos amortizados por ventas e inventario de lotes | <u>(180,034,293)</u> | <u>(106,839,003)</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 | 2,965,942 | 666,352 | 910,559 | 4,542,853 |
| Compras del año | <u>139,688</u> | <u>77,492</u> | <u>4,960</u> | <u>222,140</u> |
| Saldo al final del año | <u>3,105,630</u> | <u>743,844</u> | <u>915,519</u> | <u>4,764,993</u> |
| Depreciación acumulada: | | | | |
| Al inicio del año | 2,290,941 | 476,821 | 243,548 | 3,011,310 |
| Gasto del año | <u>228,360</u> | <u>44,089</u> | <u>25,715</u> | <u>298,164</u> |
| Saldo al final del año | <u>2,519,301</u> | <u>520,910</u> | <u>269,263</u> | <u>3,309,474</u> |
| Saldo neto | <u>586,329</u> | <u>222,934</u> | <u>646,256</u> | <u>1,455,519</u> |

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

| | <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 | <u>516,115</u> | <u>73,447</u> | <u>28,551</u> | <u>618,113</u> |
| 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>675,010</u> | <u>189,531</u> | <u>667,004</u> | <u>1,531,543</u> |

(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.

ms

Ag

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Inversión en Cancha de Golf

En el año 2013, la Compañía inició operaciones en los primeros nueve (9) hoyos de la cancha de golf, 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.

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

| | <u>No depreciables</u> | <u>Depreciables</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------|
| Saldo al inicio y al final del año | <u>331,063</u> | <u>7,468,937</u> | <u>7,800,000</u> |
| Saldo al inicio del año | 0 | <u>(666,227)</u> | <u>(666,227)</u> |
| Gasto del año | <u>0</u> | <u>(308,217)</u> | <u>(308,217)</u> |
| Saldo al final del año | <u>0</u> | <u>(974,444)</u> | <u>(974,444)</u> |
| Saldo neto | <u>331,063</u> | <u>6,494,493</u> | <u>6,825,556</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 |
| Seguros pagados por anticipado | 24,610 | 0 |
| Otros | <u>0</u> | <u>23,753</u> |
| | <u>243,899</u> | <u>999,746</u> |

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Otros Activos, continuación

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 | 43,196 | 43,196 |
| Adiciones del año | <u>3,153</u> | <u>3,153</u> |
| Saldo al final del año | 46,349 | 46,349 |
| 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> |

(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 | 234 | 234 |
| Proveedores | 3,877,931 | 2,265,972 |
| Otras | <u>245,948</u> | <u>745,730</u> |
| | <u>4,124,113</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% | dic-17 | 0 | 5,000,000 |
| Línea de crédito por B/.4,000,000 | 4.50% | dic-16 | 3,926,621 | 399,574 |
| Línea de crédito por B/.3,000,000 | 5.25% | feb-17 | 2,507,000 | 0 |
| Línea de crédito por B/.27,580,000 | 4.50% | jul-19 | 8,730,662 | 0 |
| Línea de crédito por B/.24,315,000 | 4.50% | jul-19 | <u>8,332,654</u> | <u>0</u> |
| | | | <u>23,496,937</u> | <u>5,399,574</u> |

El 28 de junio de 2016, la Compañía realizó la cancelación de la línea de crédito con Metrobank por la suma de B/.5,000,000.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión

El detalle de los bonos por pagar es el siguiente:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------|--------------------|
| (i) Emisión pública 2011 | | |
| Valor nominal Serie B | 0 | 0 |
| Menos costos de emisión | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Total de bonos, netos de costos de emisión | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| (ii) Emisión pública 2013 | | |
| Valor nominal Serie A | 36,000,000 | 48,000,000 |
| Valor nominal Serie B | 38,000,000 | 32,000,000 |
| Valor nominal 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> |
| Total | <u>99,771,395</u> | <u>105,659,509</u> |

(i) Emisión pública 2011

El 10 de febrero de 2011, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.65,000,000, divididos en dos (2) series. La Serie A por B/.45,000,000, con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 y la Serie B por B/.20,000,000, con fecha de 1 de octubre de 2012. Los bonos de la Serie B devengan intereses a la tasa anual fija de 6.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 10 de noviembre de 2012 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 1 de octubre de 2015.

La emisión de los bonos de la Serie B estaba respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los bonos, en el cual BG Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantías primera hipoteca y anticresis sobre la finca 277,637 inscrita en el documento 1258954 de la sección de propiedad, provincia de Panamá.

El emisor 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 y siempre y cuando se cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de la Serie B, se utilizaron para cancelar un convenio de adelanto con un banco de la localidad por B/.10,000,000 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.

El 10 de febrero de 2015, la Compañía realizó un pago parcial de los bonos corporativos de la serie B correspondiente a la emisión pública 2011, por la suma de B/.3,000,000.

El 1 de octubre de 2015, la Compañía realizó la cancelación de los bonos corporativos de la serie B correspondiente a la emisión pública 2011, por la suma de B/.6,000,000.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión, continuación

(ii) 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/.24,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.36,000,000.

- Los bonos de 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 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 el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

- Los bonos de la 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 del bono fuese pagado

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión, continuación

- en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2015, fueron renovados hasta el 31 de diciembre de 2016 y, posteriormente se extendió su vencimiento 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 bono 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 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 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.

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 Maria Business District y el Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club.

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 autorizo mediante Acta la distribución y 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 12 de agosto de 2016, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Dividendos por Pagar, continuación

El 26 de junio 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.

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.

(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 | 52,991,614 | 52,991,614 |

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>35,532,553</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>12.48</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 | 784 | 900 |
| Multas y recargos | 0 | 0 |
| 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 | 116,091 | 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

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, 2015 y 2016.

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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta, continuación

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%) | 6,188,371 | 3,060,089 |
| 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%) | 1,106,918 | 1,018,994 |
| Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales | <u>259,861</u> | <u>194,896</u> |
| Gasto por el impuesto sobre la renta, neto | <u>7,731,517</u> | <u>4,652,572</u> |

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

| <u>Método tradicional</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta | 43,264,070 | 37,563,110 |
| Menos: Ingresos no gravables | (29,193,018) | (36,135,479) |
| Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas | (1,714,935) | (5,486,335) |
| Arrastre de pérdidas de períodos anteriores | (1,039,442) | (779,582) |
| Más: Gastos no deducibles | 1,391,584 | 3,767,498 |
| Costos no deducibles | <u>12,045,224</u> | <u>13,311,144</u> |
| Renta gravable, método tradicional | <u>24,753,483</u> | <u>12,240,356</u> |
| Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%) | <u>6,188,371</u> | <u>3,060,089</u> |

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta, continuación

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/.493,934 (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:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|----------------|----------------|
| Impuesto diferido – activo al inicio del año | 584,686 | 779,582 |
| Menos: | | |
| Efecto impositivo aplicado en el año | (324,826) | (194,896) |
| Revisión de efecto de pérdidas fiscales no realizables | <u>234,074</u> | <u>0</u> |
| Total de impuesto sobre la renta diferido – activo | <u>493,934</u> | <u>584,686</u> |

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas por B/.1,975,738. 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 | 1,226,702 |
| 2018 | 187,259 |
| 2019 | 187,259 |
| 2020 | 187,259 |
| 2021 | <u>187,259</u> |
| | <u>1,975,738</u> |

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

| | 2016 | | 2015 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> |
| <u>Pasivos</u> | | | | |
| Préstamos por pagar | 23,496,937 | 23,932,217 | 5,399,574 | 4,902,199 |
| Bonos por pagar | <u>100,000,000</u> | <u>101,703,826</u> | <u>105,659,509</u> | <u>105,617,973</u> |
| | <u>123,496,937</u> | <u>125,636,043</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, fondos en fideicomiso con provisiones por pagar para uso específico, 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 (nota 14), usando el enfoque de ingresos bajo el método de flujos de efectivo descontados. Esa medición de valor razonable es Nivel 3.

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

(24) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.

| | Nivel 3 | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 2016 | 2015 |
| Pasivos | | |
| Préstamos por pagar | 23,496,937 | 5,034,839 |
| Bonos por pagar | <u>100,000,000</u> | <u>123,556,315</u> |
| | <u>123,496,937</u> | <u>128,591,154</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:

| Instrumentos Financieros | Técnicas de Valuación y Datos de Entradas Utilizados |
|---------------------------------------|---|
| Préstamos por pagar y bonos por pagar | Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos financiamientos con vencimientos remanentes similares. |

(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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 Maria 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:

| | | <u>2016</u> | |
|--|------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>Comercial</u> | <u>Residencial</u> | <u>Total</u> |
| Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas | 350,000 | 101,192,919 | 101,542,919 |
| Club de golf | 0 | 2,628,562 | 2,628,562 |
| Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas | 0 | (53,642,344) | (53,642,344) |
| Costos del club de golf | 0 | (220,259) | (220,259) |
| | <u>0</u> | <u>50,308,878</u> | <u>50,308,878</u> |
| Gastos de operación | <u>0</u> | <u>(7,044,808)</u> | <u>(7,044,808)</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 0 | 43,264,070 | 43,264,070 |
| Impuesto sobre la renta | 0 | (7,731,517) | (7,731,517) |
| Utilidad neta | <u>0</u> | <u>35,532,553</u> | <u>35,532,553</u> |
| Total de activos | <u>1,749,808</u> | <u>257,819,967</u> | <u>259,569,775</u> |
| Total de pasivos | <u>0</u> | <u>226,867,208</u> | <u>226,867,208</u> |

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Información por Segmentos, continuación

| | <u>Comercial</u> | <u>2015</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>1,749,808</u> | <u>298,337,428</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 de situación financiera 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. El riesgo de crédito sobre estos montos está limitado debido a que los depósitos se encuentran depositados en instituciones financieras reconocidas.

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 consideran morosos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

(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 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 | (23,496,937) | 0 | (23,496,937) |
| Bonos por pagar, netos de costos de emisión | 99,771,395 | (100,000,000) | (100,000,000) | 0 |
| | <u>123,268,332</u> | <u>(123,496,937)</u> | <u>(100,000,000)</u> | <u>(23,496,937)</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) |
| Bonos por pagar, netos de costos de emisión | 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 de situación financiera.

MS

CA

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

| | Hasta 1 año | 2016 De 1 a 5 años | Total |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|
| Activos | | | |
| Efectivo y depósitos en bancos | 7,582,836 | 0 | 7,582,836 |
| Cuentas por cobrar | 6,435,816 | 1,050,000 | 7,485,816 |
| Anticipos a proveedores y otros | 9,489,059 | 0 | 9,489,059 |
| Total de activos | 23,507,711 | 1,050,000 | 24,557,711 |
| Pasivos | | | |
| Cuentas por pagar | 2,213,460 | 1,910,653 | 4,124,113 |
| Préstamos por pagar | 23,496,937 | 0 | 23,496,937 |
| Bonos por pagar, netos de costos de emisión | 0 | 99,771,395 | 99,771,395 |
| Provisiones por pagar | 17,274,880 | 0 | 17,274,880 |
| Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes | 0 | 8,401,050 | 8,401,050 |
| Total de pasivos | 42,985,277 | 110,083,098 | 153,068,375 |
| Margen de liquidez neto | (19,477,566) | (109,033,098) | (128,510,664) |
| | | | |
| | Hasta 1 año | 2015 De 1 a 5 años | Total |
| Activos | | | |
| Efectivo y depósitos en bancos | 4,709,906 | 0 | 4,709,906 |
| Fondos en fideicomiso con uso específico | 2,252,138 | 1,964,864 | 4,217,002 |
| Cuentas por cobrar | 3,693,922 | 0 | 3,693,922 |
| Anticipos a proveedores y otros | 10,655,966 | 1,964,864 | 12,620,830 |
| Total de activos | | | |
| Pasivos | 592,286 | 2,419,650 | 3,011,936 |
| Cuentas por pagar | 5,399,574 | 0 | 5,399,574 |
| Préstamos por pagar | 0 | 105,659,509 | 105,659,509 |
| Bonos por pagar, netos de costos de emisión | 11,111,111 | 0 | 11,111,111 |
| Provisión por pagar | 14,007,822 | 0 | 14,007,822 |
| Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes | 0 | 7,819,640 | 7,819,640 |
| Total de pasivos | 31,110,793 | 115,898,799 | 147,009,592 |
| Margen de liquidez neto | (20,454,827) | (113,933,935) | (134,388,762) |

Los anticipos recibidos de clientes se liquidarán con la entrega de los lotes urbanizados y viviendas y, por consiguiente, no requerirán el desembolso del efectivo en momento alguno.

(c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que se mantengan dentro de los parámetros aceptables.

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> |
|---------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
| Pasivos: | | | |
| Préstamos por pagar | 0 | 23,496,937 | 23,496,937 |
| Bonos por pagar | <u>99,771,395</u> | <u>0</u> | <u>99,771,395</u> |
| Total | <u>99,771,395</u> | <u>23,496,937</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> |
| Pasivos: | | | |
| Préstamos por pagar | 399,574 | 5,000,000 | 5,399,574 |
| Bonos por pagar | <u>25,921,687</u> | <u>79,737,822</u> | <u>105,659,509</u> |
| Total | <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 período terminado el 30 de septiembre de 2016, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía. Véase nota 21.

(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 según la mejor estimación de la administración.

(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.

FIDEICOMISO No. 25

Ideal Living Corp.

CERTIFICACION TRIMESTRAL

(Al cierre del 31 de diciembre de 2016)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 13 de diciembre de 2012 con Ideal Living Corp. como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., por la suma de hasta Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, según los términos y condiciones establecidas en los Valores certifica que:

Para garantizar la Serie A autorizada hasta por la suma de US\$60,000,000.00 como parte del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de US\$60,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- i. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), constituida por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A.

Para garantizar la Serie B autorizada hasta por la suma de US\$40,000,000.00 y la Serie C autorizada hasta por la suma de US\$30,000,000.00 del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., el patrimonio del Fideicomiso para garantizar las Series B y C, es por la suma de US\$37,100,000.00, está compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- i. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles B y C.
- ii. Los Productos Terminados sobre los cuales se constituyó Primera Hipoteca y Anticresis hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00).
- iii. Cesión Suspensiva e irrevocable de las cuentas por cobrar relacionadas al Proyecto.

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, El Emisor se encontraba con las siguientes condiciones de Cobertura de Garantías del Prospecto:

1. Cobertura de Garantías A: Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2016, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$36,000,000.00. De acuerdo a la operación anterior tenemos:
 - Valor de Avalúo: $US\$283,751,885.50 \times 50\% = US\$141,875,942.75 / US\$36,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 394%.
2. Cobertura de garantías- Series B y C: Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre de 2016, el

ML

Q

ML

saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$26,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo a la operación anterior, tenemos:

- i) US\$0.00 más ii) US\$24,115,000 más iii) US\$79,895,180.00 más iv) US\$0.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 163%.

3. Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C: Se define como sumatoria de i) Productos Terminados al 65% de su Valor Estimado de Mercado más ii) Cuentas por Cobrar al 85% de su Valor Contable; todo lo anterior dividido entre la sumatoria de los Saldos Insolutos de las Series B y C. Este resultado debe ser igual o mayor al 50%. De acuerdo a lo anterior tenemos la siguiente operación:

- i) US\$24,115,000.00 más ii) US\$79,895,180.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 163%.

El resultado que da de dividir el patrimonio de cada Serie entre el monto en circulación de cada Serie es el siguiente:

- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$36,000,000) es igual a 1.66.
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$37,100,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$64,000,000) es igual a 0.58.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2016.



Ingrid Chang Pardo

Gerente de Fideicomisos



Angelli M. Vallarino

Abogada Jr. de Fideicomisos

