

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2016

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp.  
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 \$300.0 millones al 31 de diciembre de 2015, a \$302.7 millones al 31 de marzo de 2016, reflejando un aumento neto de \$2.7 millones. Este aumento obedece principalmente a un aumento de \$8.1 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$217.4 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de Inversión en Cancha de Golf por \$0.1, una disminución en el rubro de Terrenos para Futuro Desarrollo Urbanístico de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de Maquinaria, mobiliario y equipo de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$0.6 millones, una disminución en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$3.5 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.8 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.3 millones, y un aumento en el rubro de Otros activos de \$0.1 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 31 de diciembre de 2015 al 31 de marzo de 2016, pasando de \$222.9 millones a \$223.8 millones, reflejando un aumento neto de \$1.0 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento por \$4.6 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Pagar de \$0.5 millones, el rubro de Dividendos por Pagar refleja una disminución de \$11.1 millones, un aumento en el rubro de préstamo por pagar de \$2.9 millones, un aumento en el rubro de Provisiones por pagar de \$1.1 millones, mientras que el rubro de Bonos por Pagar refleja un aumento de \$3.0 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$12.6 millones al 31 de diciembre de 2015 a \$8.0 millones al 31 de marzo de 2016, reflejando una disminución de \$4.6 millones. Esta disminución se debe principalmente a los rubros de efectivo y cuentas por cobrar.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de marzo del 2016 de 2.25. Esto se debe principalmente a la disminución de los activos corrientes.

### B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de marzo de 2016, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$78.9 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 disminuyo de 1.58 a 1.48, 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 marzo de 2016, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$297.0 millones;
- Casas: \$156.5 millones;
- Santa María Business District: \$101.1 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 \$308.1 millones.

Al 31 de marzo de 2016, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$372.1 millones.

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

Los ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejando un aumento de \$1.6 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento en el rubro de ventas de lotes urbanizados y viviendas de \$1.6 millones.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan una disminución de \$0.2 millones. Esta disminución se debe principalmente a un aumento de \$0.4 millones en el rubro de publicidad y una disminución de \$0.6 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de marzo 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 29 de febrero de 2016, la Compañía realizó los pagos de dividendos de B/.11,111,111.11 o sea, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las DOS MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y TRES (2,846,453) acciones emitidas y en circulación, a favor de UNIMAX PROPERTIES CORPORATION.

El 26 de marzo 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/.45,000,000.

El 9 de mayo de 2016, la Compañía comunicó que el Sr. Abdul Mohamed Waked Fares es el beneficiario final del 15.231% de las acciones de Ideal Living, Corp. y comunicó que el Sr. Abdul Mohamed Waked Fares no es director ni dignatario de la sociedad Ideal Living, Corp. Asimismo, la Compañía comunicó que los hechos antes relatados y las investigaciones sobre el Sr. Abdul Mohamed Waked Fares no interfieren con las actividades de la empresa, y estas no afectan la fuente de repago del programa rotativo de valores corporativos, toda vez que la emisión cuenta con garantías sólidas que comprenden Bienes Inmuebles, Productos Terminados y Cesiones de Cuentas por Cobrar de las ventas del proyecto que han sido exitosas a la fecha.

**II. RESUMEN FINANCIERO****A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:**

	Trimestre que reporta 31-mar-16	Trimestre que reporta 31-dic-15	Trimestre que reporta 30-sep-15	Trimestre que reporta 30-jun-15
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>				
Ventas o Ingresos Totales	6,563,813	66,892,436	49,267,464	31,283,924
Ganancia Bruta en Ventas	3,656,796	45,284,792	32,833,857	20,431,884
Margen Operativo Bruto	55.71%	67.70%	66.64%	65.31%
Gastos Generales y Administrativos	-1,666,525	-7,721,682	-5,341,345	-4,094,819
Utilidad (Pérdida) Neta	1,791,244	32,910,538	24,770,099	14,884,294
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	0.63	11.56	8.70	5.23
Depreciación y Amortización	205,929	886,776	664,234	314,218


	Trimestre que reporta 31-mar-16	Trimestre que reporta 31-dic-15	Trimestre que reporta 30-sep-15	Trimestre que reporta 30-jun-15
<b>BALANCE GENERAL</b>				
Activo Circulante (1)	7,991,679	12,620,830	11,621,945	7,759,174
Activos Totales	302,785,431	300,087,236	297,155,353	287,696,096
Pasivo Circulante (2)	3,551,043	3,088,381	3,338,774	4,680,804
Pasivos Totales	223,851,376	222,944,425	217,041,870	206,357,308
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	25,942,441	24,151,197	27,121,869	28,347,174
Patrimonio Total	78,934,055	77,142,811	80,113,483	81,338,788

	Trimestre que reporta 31-mar-16	Trimestre que reporta 31-dic-15	Trimestre que reporta 30-sep-15	Trimestre que reporta 30-jun-15
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	3.9	3.9	3.9	3.9
Deuda total/Patrimonio	1.48	1.58	1.42	1.44
Capital de Trabajo	4,440,636	9,532,449	8,283,171	3,078,370
Razón Corriente	2.25	4.09	3.48	1.66
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

- (1) Activos Circulante, incluye Efectivo y Depósitos en banco, Cuentas por cobrar y Anticipos a Proveedores.  
 (2) Pasivos Circulante, incluye las Cuentas por pagar

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de mayo de 2016 

**III. ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de marzo 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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

FIRMA (S)



Ing. Martín F. Sosa  
Director General



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

**Estados Financieros**

31 de marzo 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.**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

---

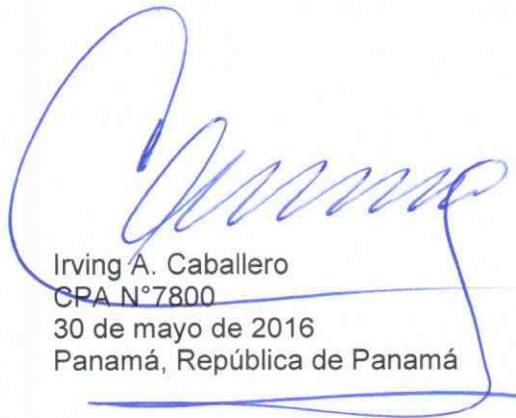




**NOTA REMISORA DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO A LA JUNTA DIRECTIVA  
Y ACCIONISTAS DE IDEAL LIVING, CORP.**

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp., (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2016, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y 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  
30 de mayo de 2016  
Panamá, República de Panamá

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

31 de marzo de 2016

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,192,033	4,709,906
Cuentas por cobrar	4, 6	3,413,939	4,217,002
Anticipos a proveedores y otros	7	3,385,707	3,693,922
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	30,790,379	31,420,123
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	26,472,017	26,565,613
Materiales		922,660	970,163
Construcciones en proceso	10	217,414,542	209,268,647
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	1,505,911	1,531,543
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	7,056,719	7,133,773
Impuesto sobre la renta diferido	24	584,686	584,686
Otros activos	14	1,054,726	999,746
<b>Total de activos</b>		<u>302,785,431</u>	<u>300,087,236</u>

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

---

**Pasivos y Patrimonio**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos:			
Anticipos recibidos de clientes	4,15	80,052,413	75,768,193
Cuentas por pagar	16	3,417,307	3,011,936
Intereses acumulados por pagar		133,736	76,445
Deuda bajo arrendamiento financiero		75,923	90,195
Préstamos por pagar	17	8,308,019	5,399,574
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	18	108,619,909	105,659,509
Dividendos por pagar	19	0	11,111,111
Provisiones por pagar		15,125,124	14,007,822
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		8,118,945	7,819,640
<b>Total de pasivos</b>		<u>223,851,376</u>	<u>222,944,425</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		<u>25,942,441</u>	<u>24,151,197</u>
<b>Total del patrimonio</b>		<u>78,934,055</u>	<u>77,142,811</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<u><u>302,785,431</u></u>	<u><u>300,087,236</u></u>

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos</b>			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	6,077,432	4,517,610
Club de golf		486,381	455,337
<b>Total de ingresos</b>		<u>6,563,813</u>	<u>4,972,947</u>
<b>Costos</b>			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	2,851,931	1,785,255
Costos del club de golf		55,086	53,094
<b>Total de costos</b>		<u>2,907,017</u>	<u>1,838,349</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>3,656,796</u>	<u>3,134,598</u>
<b>Gastos de operación:</b>			
Administrativos y generales	4, 21	1,539,741	1,130,662
Mercadeo	4, 22	126,784	693,067
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>1,666,525</u>	<u>1,823,729</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,990,271</u>	<u>1,310,869</u>
Impuesto sobre la renta	23	199,027	131,087
<b>Utilidad neta</b>		<u>1,791,244</u>	<u>1,179,782</u>
<b>Utilidad neta por acción común</b>	20	<u>0.63</u>	<u>0.41</u>

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



**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>		52,991,614	24,573,992	77,565,606
Utilidad neta - 2015		0	32,910,538	32,910,538
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	20	<u>0</u>	<u>(33,333,333)</u>	<u>(33,333,333)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>		52,991,614	24,151,197	77,142,811
Utilidad neta - 2016		0	1,791,244	1,791,244
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	20	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldos al 31 de marzo de 2016</b>		<u>52,991,614</u>	<u>25,942,441</u>	<u>78,934,055</u>

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

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad neta	1,791,244	1,179,782
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto sobre la renta	199,027	(131,087)
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf	205,929	196,442
Amortización de activos intangibles	2,160	181
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Cuentas por cobrar	803,063	3,592,722
Anticipos a proveedores y otros	308,215	(2,184,746)
Inventario de lotes urbanizados para la venta	629,744	1,230,892
Terrenos en desarrollo urbanístico	93,596	30,101
Inventario de materiales	47,503	(205,663)
Construcciones en proceso	(8,207,204)	(12,094,620)
Otros activos	(57,140)	42,983
Anticipos recibidos de clientes	4,284,220	12,268,853
Cuentas por pagar	405,371	282,126
Intereses acumulados por pagar	57,291	27,334
Provisiones por pagar	1,117,302	1,092,840
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	299,305	211,181
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		
Impuesto sobre la renta pagado	(137,718)	(74,698)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>1,841,908</u>	<u>5,464,623</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución de fondos en fideicomiso	0	477,615
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(103,243)	(13,330)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<u>(103,243)</u>	<u>464,285</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Deuda bajo arrendamiento financiero	(14,272)	0
Producto de préstamos por pagar	2,908,445	0
Producto de emisión de bonos	5,960,400	26,000,000
Pago de bonos	(3,000,000)	(12,000,000)
Dividendos pagados	(11,111,111)	(22,222,222)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(5,256,538)</u>	<u>(8,222,222)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(3,517,873)	(1,250,706)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,709,906	4,228,763
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u>1,192,033</u>	<u>2,978,057</u>

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

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 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.

#### (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 30 de mayo 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 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.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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) 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.

*(b) 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.

*(c) Inventarios*

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

*(d) 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.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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

*(e) 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.

*(f) 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.

*(g) Cuentas por pagar*

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

*(h) 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.

*(i) 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.

*(j) 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.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (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.

#### (k) *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.

#### (l) *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.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

(m) *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.

(n) *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.

(o) *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.

(p) *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.

(q) *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.

(r) *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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	15,828,576	12,811,394
Cuentas por pagar	<u>234</u>	<u>172,579</u>
	<u>15,828,810</u>	<u>12,983,973</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Costos:</b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gastos de operación:</b>		
Gasto de mercadeo	28,119	117,917
Servicios administrativos	<u>46,457</u>	<u>39,357</u>
	<u>74,576</u>	<u>157,274</u>
<b>Otras transacciones:</b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	9,581,501	8,290,323
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>2,149,163</u>	<u>1,915,166</u>
	<u>11,730,664</u>	<u>10,205,489</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	12,350	12,350
Cuentas corrientes	1,096,945	2,372,466
Cuentas de ahorros	<u>82,738</u>	<u>2,325,090</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,192,033</u>	<u>4,709,906</u>

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.1,192,033 (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.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas de lotes y viviendas terminadas	1,341,600	1,421,600
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>1,898,815</u>	<u>2,621,878</u>
	<u>3,413,939</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 19.

**(7) Anticipos a Proveedores y Otros**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.3,385,707 (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	4,478,688	4,478,688
Fairway Estates SF1	5,217,268	5,217,268
Fairway Estates SF2	4,457,698	5,087,442
Parcela MD1	<u>14,886,917</u>	<u>14,886,917</u>
	<u>30,790,379</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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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	597,305.72 Mts.2	11,692,761
PH 416,289	42,796.42 Mts. 2	824,126
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>26,472,017</u>

<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.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(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 19.

**(10) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de urbanización	206,297,789	199,118,544
Planos y estudios	21,013,884	20,459,797
Costos administrativos y operacionales	49,282,903	48,232,163
Intereses y cargos bancarios	49,303,917	47,796,541
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	326,399,098	316,107,650
Menos costos amortizados por ventas e inventario de lotes	<u>(108,984,556)</u>	<u>(106,839,003)</u>
Total construcciones en proceso	<u>217,414,542</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>65,751</u>	<u>33,883</u>	<u>3,610</u>	<u>103,244</u>
Saldo al final del año	<u>3,031,693</u>	<u>700,235</u>	<u>914,169</u>	<u>4,646,097</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,290,941	476,821	243,548	3,011,310
Gasto del año	104,609	16,956	7,311	128,875
Saldo al final del año	<u>2,395,550</u>	<u>493,777</u>	<u>250,859</u>	<u>3,140,185</u>
Saldo neto	<u>636,143</u>	<u>206,459</u>	<u>663,310</u>	<u>1,505,911</u>



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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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	<u>178,992</u>
	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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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	0	<u>(77,054)</u>	<u>(77,054)</u>
Saldo al final del año	0	<u>(747,281)</u>	<u>(747,281)</u>
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,725,656</u>	<u>7,056,719</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	784,695	787,356
Fondo de cesantía	156,818	139,146
Sistema SAP	35,550	37,710
Depósitos en garantía	11,411	11,781
Seguros pagados por anticipado	21,742	0
Otros	<u>44,510</u>	<u>23,753</u>
	<u>1,054,726</u>	<u>999,746</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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>(2,160)</u>	<u>(8,639)</u>
Saldo al final del año	<u>(10,790)</u>	<u>(8,639)</u>
Saldo neto	<u>35,550</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/.250,873,254 (2015: B/.262,358,847). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.80,052,413 (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	3,054,108	2,265,972
Otras	<u>362,965</u>	<u>745,730</u>
	<u>3,417,307</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:

<b>Pasivo Financiero</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Vencimiento</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
			<b>Valor en Libros</b>	<b>Valor en Libros</b>
Línea de crédito por B/.5,000,000	6.50%	Diciembre 2017	5,000,000	5,000,000
Línea de crédito por B/.4,000,000	4.5%	Diciembre 2016	<u>3,308,019</u>	<u>399,574</u>
			<u>8,308,019</u>	<u>5,399,574</u>



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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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	45,000,000	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>(380,091)</u>	<u>(340,491)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>108,619,909</u>	<u>105,659,509</u>
Total	<u>108,619,909</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.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (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 26 de marzo de 2016, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.15,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.45,000,000.

- 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.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

- en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2013, fueron renovados hasta el 31 de diciembre de 2015 y, posteriormente se extendió su vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2016.

El 30 de enero de 2014, se emitieron adicionalmente, VCNs de la Serie C por B/.16,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 3.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2014 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 tenía vencimiento inicial el 27 de julio de 2014 y la Compañía extendió su vencimiento hasta el 23 de julio de 2015 y luego hasta el 15 de julio de 2016.

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 Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase Nota 7.

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

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

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

El 9 de diciembre de 2014, 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 21 de enero de 2014, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.22,222,222, a razón de B/.7.80698723 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.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(20) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común**

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

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

*Utilidad Neta por Acción Común*

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta	<u>1,791,244</u>	<u>1,179,782</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>0.63</u>	<u>0.41</u>

**(21) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios	535,605	436,195
Depreciación	205,929	196,442
Mantenimiento general	133,639	75,510
Seguridad	118,680	39,987
Honorarios profesionales	99,624	77,412
Energía eléctrica	98,394	96,697
Impuestos, distintos de renta	62,770	62,559
Materiales y suministros	49,499	4,436
Primas por seguros	46,396	13,090
Combustibles y lubricantes	42,495	38,545
Servicios administrativos	36,825	31,798
Mantenimiento de oficina	22,707	11,926
Útiles de oficina	18,082	9,225
Comestibles e insumos	17,118	6,982
Transporte	13,702	5,748
Otros	13,326	5,327
Viajes y viáticos	12,631	9,882
Comunicación y teléfono	9,239	8,350
Amortización del programa SAP	2,160	181
Regalías y donaciones	900	370
Multas y recargos	20	0
Total	<u>1,539,741</u>	<u>1,130,662</u>

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(22) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones por ventas	80,556	632,772
Publicidad	11,269	15,398
Promoción	28,931	37,516
Papelería – impresos y otros	3,089	6,610
Letreros y vallas	40	621
Estudio de mercadeo	<u>2,900</u>	<u>150</u>
Total	<u>126,784</u>	<u>693,067</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 primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2016, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

9

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(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%)	(18,212)	(203,472)
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	80,846	74,698
Gasto por impuesto sobre la renta por la ganancia de capital por venta de terrenos (5%)	0	0
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>136,393</u>	<u>259,861</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>199,027</u>	<u>131,087</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	1,990,271	1,310,869
Menos: Ingresos no gravables	(3,233,851)	(2,987,929)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(106,739)	0
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(1,039,442)	(1,039,442)
Más: Gastos no deducibles	886,771	363,782
Costos no deducibles	<u>1,430,140</u>	<u>1,538,833</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>(72,849)</u>	<u>(813,887)</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	<u>(18,212)</u>	<u>(203,472)</u>



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

**Notas a los Estados Financieros**

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

La Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.3,233,851 (2015: B/.2,987,929) que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/.80,846 (2015: B/.74,698.22)

La Compañía vendió las acciones de sociedades que contenían terrenos para uso residencial por un valor de venta de B/.0 (2015: B/.1,529,682) que a la tarifa de 5% causaron un impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital de B/.0 (2015: B/.76,484).

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.584,686 (2015: B/.779,582) 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	779,582	1,039,443
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	(194,896)	(131,087)
Revisión de efecto de pérdidas fiscales no realizables	<u>0</u>	<u>(259,861)</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u><b>584,686</b></u>	<u><b>648,495</b></u>

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

<u>Año</u>	<u>Pérdida fiscal a ser utilizada por año</u>
2016	1,039,443
2017	<u>1,039,443</u>
	<u>2,078,886</u>

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

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
<u>Pasivos</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos por pagar	8,308,019	8,150,163	5,399,574	4,902,199
Bonos por pagar	<u>108,619,909</u>	<u>108,214,835</u>	<u>105,659,509</u>	<u>105,617,973</u>
	<u>116,927,928</u>	<u>116,364,998</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.

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

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

Otras técnicas de 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.



**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

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

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	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Préstamos por pagar	9,129,563	5,034,839
Bonos por pagar	<u>118,233,514</u>	<u>123,556,315</u>
	<u>127,363,077</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:

<u>Instrumentos Financieros</u>	<u>Técnicas de Valuación y Datos de Entradas Utilizados</u>
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.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Información por Segmentos**

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

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

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

	<u>Comercial</u>	<u>2016</u> <u>Residencial</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	6,077,432	6,077,432
Club de golf	0	486,381	486,381
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(2,851,931)	(2,851,931)
Costos del club de golf	<u>0</u>	<u>(55,086)</u>	<u>(55,086)</u>
	0	3,656,796	3,656,796
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(1,666,525)</u>	<u>(1,666,525)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	1,990,271	1,990,271
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(199,027)</u>	<u>(199,027)</u>
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>1,791,244</u>	<u>1,791,244</u>
Total de activos	<u>1,749,808</u>	<u>301,035,623</u>	<u>302,785,431</u>
Total de pasivos	<u>700,000</u>	<u>223,151,376</u>	<u>223,851,376</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(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:

<u>2016</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto (salidas)/entradas</u>		<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Préstamos por pagar	8,308,019	(9,129,563)	(3,582,998)	(5,546,565)	
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	<u>108,619,909</u>	<u>(118,233,514)</u>	<u>(26,809,469)</u>	<u>(91,424,045)</u>	
	<u>116,927,928</u>	<u>(127,363,077)</u>	<u>(30,392,467)</u>	<u>(96,970,610)</u>	
		<u>Monto nominal bruto (salidas)/entradas</u>			
<u>2015</u>	<u>Valor en libros</u>			<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Préstamos por pagar	5,399,574	(6,067,555)	(417,555)	(5,650,000)	
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	<u>105,659,509</u>	<u>(115,159,509)</u>	<u>(26,601,687)</u>	<u>(88,557,822)</u>	
	<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.



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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	1,192,033	0	1,192,033
Cuentas por cobrar	2,328,850	1,085,089	3,413,939
Anticipos a proveedores y otros	3,385,707	0	3,385,707
<b>Total de activos</b>	<u>6,906,590</u>	<u>1,085,089</u>	<u>7,991,679</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	983,816	2,433,491	3,417,307
Préstamos por pagar	8,308,019	0	8,308,019
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	0	108,619,909	108,619,909
Provisiones por pagar	15,125,124	0	15,125,124
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	8,118,945	8,118,945
<b>Total de pasivos</b>	<u>24,416,959</u>	<u>119,172,345</u>	<u>143,589,304</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(17,510,369)</u>	<u>(118,087,256)</u>	<u>(135,597,625)</u>
	Hasta 1 año	2015 De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
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
<b>Total de activos</b>	<u>10,655,966</u>	<u>1,964,864</u>	<u>12,620,830</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	592,286	2,419,650	3,011,936
Préstamos por pagar	5,399,574	0	5,399,574
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	0	105,659,509	105,659,509
Provisión por pagar	11,111,111	0	11,111,111
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	14,007,822	0	14,007,822
	0	7,819,640	7,819,640
<b>Total de pasivos</b>	<u>31,110,793</u>	<u>115,898,799</u>	<u>147,009,592</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(20,454,827)</u>	<u>(113,933,935)</u>	<u>(134,388,762)</u>

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.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(27) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación**

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

	<u>2016</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar		3,308,019	5,000,000	8,308,019
Bonos por pagar		<u>25,909,019</u>	<u>82,710,890</u>	<u>108,619,909</u>
<b>Total</b>		<u>29,217,038</u>	<u>87,710,890</u>	<u>116,927,928</u>
	<u>2015</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar		399,574	5,000,000	5,399,574
Bonos por pagar		<u>25,921,687</u>	<u>79,737,822</u>	<u>105,659,509</u>
<b>Total</b>		<u>26,321,261</u>	<u>84,737,822</u>	<u>111,059,083</u>

**(d) Riesgo Operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de que se ocasionen pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, personas, tecnología e infraestructuras, factores externos y aspectos legales, que no estén relacionados con los riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

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

**(e) Administración de Capital**

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

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2015, 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.

**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de marzo 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., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.407-12 del 10 de diciembre del 2012, 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. como fiduciario del



Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A de la Programa Rotativo de Valores Corporativos realizada por la sociedad Ideal Living Corp.

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., autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.407-12 del 10 de diciembre del 2012, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de US\$0.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- i. Primera Hipoteca y Anticresis sobre Bienes Inmuebles B y C.
- ii. Los Productos Terminados.
- iii. Cesión Suspensiva e irrevocable de las cuentas por cobrar relacionadas al Proyecto.

De igual forma confirmamos que al cierre del 31 de marzo 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 marzo 2016, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$45,000,000.00. De acuerdo a la operación anterior tenemos:
  - Valor de Avalúo:  $US\$121,097,320.00 \times 50\% = US\$60,548,660.00 / US\$45,000,000.00 =$  Lo que representa una cobertura de 135%.
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 marzo de 2016, el

saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo a la operación anterior, tenemos:

- i) US\$0.00 más ii) US\$34,801,408.20 más iii) US\$112,484,206.00 más iv) US\$0.00 entre US\$68,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 217%.


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\$34,801,408.20 más ii) US\$112,484,206.00 entre US\$68,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 217%.

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\$45,000,000) es igual a 1.34.
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$0.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$68,000,000) es igual a 0.

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

  
Angelli M. Vallarino

Asistente de Fideicomisos

  
José Luis Fernández

Asistente de Fideicomisos