

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2017

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: fduque@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.

Representante Legal _____

Fecha de este Informe: 28 de febrero de 2018



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$370.4 millones al 30 de septiembre de 2017, a \$380.1 millones al 31 de diciembre de 2017, reflejando un aumento neto de \$9.70 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$7.4 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.4 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.6 Millones, una disminución en el rubro de Terrenos para Futuro Desarrollo de \$2.3 millones, un aumento de \$3.6 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$270.4 millones de Construcciones en Proceso), un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$14.6 Millones, una disminución en el rubro de otros activos por \$1.9 millones, un aumento en el rubro de Maquinaria, Mobiliario y Equipo de \$1.0 Millones y una disminución en el rubro de Inversión Cancha de Golf de \$0.1 Millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumento en comparación del 30 de septiembre de 2017 al 31 de diciembre de 2017, pasando de \$284.2 millones a \$288.0 millones, reflejando un aumento neto de \$3.8 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyo por \$1.7 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de \$4.6, un aumento en el rubro de préstamo por pagar de \$5.4 millones, una disminución en el rubro de Provisiones por pagar de \$4.5 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$84.1 millones al 30 de septiembre de 2017 a \$91.1 millones al 31 de diciembre de 2017, reflejando un aumento de \$7.0 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 2017 de 0.78.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$92.2 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 2.04 a 1.97, 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 2017, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$290.3 millones;
- Casas: \$246.1 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 \$479.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$504.1 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre de 2017 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, reflejan una disminución de \$42.8 millones. Esta disminución se debe principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados, son factores que influyen a un comportamiento variable.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$0.6 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.7 millones en el rubro de publicidad y una disminución de \$0.1 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de diciembre de 2017.

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 enero de 2018 se emitió Comunicado Público de hechos de importancia, por el cual hicimos de su conocimiento que Pacific Credit Rating mediante Comité N°.69/2017 del 22 de diciembre de 2017, asignó la calificación nacional de Ideal Living, Corp., para su programa rotativo de valores corporativos, cuya oferta pública fue autorizada mediante Resolución SMV N°.407-12 de 10 de diciembre de 2012 y modificado mediante la Resolución SMV N°.189-16 de 4 de abril de 2016, con fecha de notificación 5 de abril 2016.

Le detallamos el historial de la calificación asignada:

Serie A Bonos Corporativos	paAA +
Serie B Bonos Corporativos	paAA +
Serie C Valores comerciables Negociables	paAA +
Perspectiva	Estable



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

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>31-dic-17</u>	<u>30-sep-17</u>	<u>30-jun-17</u>	<u>31-mar-17</u>
Ventas o Ingresos Totales	61,363,392	47,826,472	20,454,020	5,579,667
Ganancia Bruta en Ventas	36,218,019	28,145,887	12,431,216	2,429,631
Margen Operativo Bruto	59.02%	58.85%	60.78%	43.54%
Gastos Generales y Administrativos	-7,665,526	-6,138,640	-4,501,503	-1,942,169
Utilidad (Pérdida) Neta	23,678,932	17,752,553	6,160,648	452,339
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	8.32	6.24	2.16	0.16
Depreciación y Amortización	661,280	483,276	341,727	137,145

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>31-dic-17</u>	<u>30-sep-17</u>	<u>30-jun-17</u>	<u>31-mar-17</u>
Activo Circulante (1)	91,143,718	84,144,944	101,207,616	88,753,899
Activos Totales	380,139,751	370,448,130	362,378,783	325,208,139
Pasivo Circulante (2)	117,057,910	163,615,639	187,216,078	178,328,769
Pasivos Totales	287,950,296	284,185,054	287,707,611	245,134,166
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	39,197,841	33,271,462	21,679,557	27,082,359
Patrimonio Total	92,189,455	86,263,076	74,671,171	80,073,973

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>31-dic-17</u>	<u>30-sep-17</u>	<u>30-jun-17</u>	<u>31-mar-17</u>
Dividendo/Acción	0.0	0.0	3.9	0.0
Deuda total/Patrimonio	1.97	2.04	2.29	1.67
Capital de Trabajo	9,713,752	19,678,616	26,557,393	11,623,544
Razón Corriente	0.78	0.51	0.54	0.50
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

III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 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.

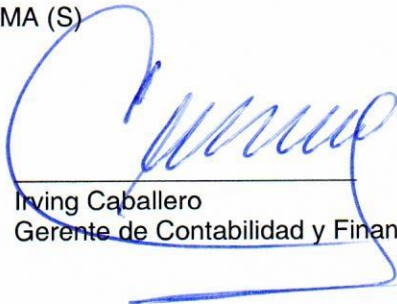
V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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)



Irving Caballero
Gerente de Contabilidad y Finanzas

ANEXO No.1

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

Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados

31 de diciembre de 2017

“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

Nota Remisoria del Contador Público Autorizado a la Junta Directiva y Accionistas

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

Anexos


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



**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 2017, 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
28 de febrero de 2018
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2017	2016
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,813,505	6,382,836
Cuentas por cobrar	4, 6	4,375,394	7,485,818
Anticipos a proveedores	7	12,372,024	9,489,059
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	49,029,700	51,169,159
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	23,362,586	26,257,177
Materiales		190,509	306,943
Total de inventarios		<u>72,582,795</u>	<u>77,733,279</u>
Activos corrientes		<u>91,143,718</u>	<u>101,090,992</u>
Construcciones en proceso	10	270,436,566	199,051,021
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,517,639	1,455,519
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	6,517,340	6,825,556
Impuesto sobre la renta diferido	23	295,957	259,860
Otros activos	14	<u>236,419</u>	<u>243,901</u>
Activos no corrientes		<u>288,996,033</u>	<u>216,827,969</u>
Total de activos		<u>380,139,751</u>	<u>317,918,961</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos:			
Anticipos recibidos de clientes	4, 15	64,735,009	73,509,515
Cuentas por pagar	4, 16	8,847,171	2,924,112
Deuda bajo arrendamiento financiero		46,231	44,407
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	17	10,660,217	6,433,621
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	18	26,000,000	89,794,255
Dividendos por pagar	19	6,769,282	14,495,752
Pasivos corrientes		<u>117,057,910</u>	<u>187,201,662</u>
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	17	50,321,950	17,063,316
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	18	94,717,528	9,977,140
Provisiones por pagar		16,498,463	15,654,157
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		9,354,445	8,401,052
Pasivos no corrientes		<u>170,892,386</u>	<u>51,095,665</u>
Total de pasivos		<u>287,950,296</u>	<u>238,297,327</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		39,197,841	26,630,020
Total del patrimonio		<u>92,189,455</u>	<u>79,621,634</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>380,139,751</u>	<u>317,918,961</u>

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	58,903,832	101,192,919
Club de golf		2,349,194	2,628,562
Total de ingresos		<u>61,253,026</u>	<u>103,821,481</u>
Costos:			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	24,960,849	53,642,344
Costos del club de golf		184,524	220,259
Total de costos		<u>25,145,373</u>	<u>53,862,603</u>
Utilidad bruta		<u>36,107,653</u>	<u>49,958,878</u>
Otros ingresos		110,366	350,000
Gastos de operación:			
Administrativos y generales	4, 21	5,793,003	5,806,698
Mercadeo	4, 22	1,872,523	1,238,110
Total de gastos de operación		<u>7,665,526</u>	<u>7,044,808</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>28,552,493</u>	<u>43,264,070</u>
Impuesto sobre la renta, neto	23	4,873,561	7,451,914
Utilidad neta		<u>23,678,932</u>	<u>35,812,156</u>
Utilidad neta por acción común	20	<u>8.32</u>	<u>12.58</u>

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

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(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	24,151,197	77,142,811
Utilidad neta - 2016		0	35,812,156	35,812,156
Transacciones atribuibles al accionista				
Dividendos declarados	20	0	(33,333,333)	(33,333,333)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		52,991,614	26,630,020	79,621,634
Utilidad neta - 2017		0	23,678,932	23,678,932
Transacciones atribuibles al accionista				
Dividendos declarados	20	0	(11,111,111)	(11,111,111)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		<u>52,991,614</u>	<u>39,197,841</u>	<u>92,189,455</u>

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

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		23,678,932	35,812,156
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		4,873,561	7,451,914
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		661,280	707,673
Amortización de activos intangibles		8,639	8,639
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		3,110,424	(3,268,816)
Anticipos a proveedores y otros		(2,882,965)	(5,795,137)
Inventario de lotes urbanizados para la venta		2,139,459	(19,749,036)
Terrenos en desarrollo urbanístico		2,894,591	308,436
Inventario de materiales		116,434	663,220
Construcciones en proceso		(71,385,545)	10,268,469
Otros activos		(1,157)	1,072,032
Anticipos recibidos de clientes		(8,774,506)	(2,258,678)
Cuentas por pagar		5,923,059	(1,322,162)
Intereses acumulados por pagar		0	(76,445)
Provisiones por pagar		844,306	1,646,335
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		953,393	581,412
Efectivo usado en las operaciones			
Impuesto sobre la renta pagado		(4,312,068)	(6,217,576)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(42,152,163)</u>	<u>19,832,436</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución de fondos en fideicomiso		24,000	0
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(1,415,184)	(374,275)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(1,391,184)</u>	<u>(374,275)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deuda bajo arrendamiento financiero		1,824	(45,788)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		92,809,773	55,608,823
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(35,000,000)	(43,399,574)
Dividendos pagados		(18,837,581)	(29,948,692)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>38,974,016</u>	<u>(17,785,231)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(4,569,331)	1,672,930
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,382,836	4,709,906
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>1,813,505</u>	<u>6,382,836</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

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

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

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

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

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de Cumplimiento*

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

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 28 de febrero de 2018.

(b) *Base de Medición*

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de preparación, continuación

(c) *Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

(d) *Uso de Juicios y Estimaciones*

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) *Base de Consolidación*

(a.1) *Subsidiarias*

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

(b) Medición de Valor Razonable

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

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

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

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

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

(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(d) Cuentas por cobrar

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

(e) Anticipo a proveedores

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) *Inventarios*

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

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

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

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

(g) *Construcciones en proceso*

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

(h) *Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras Activos propios*

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

Erogaciones subsecuentes

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

Depreciación

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

(i) *Propiedades de Inversión*

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

(j) *Inversión en cancha de golf*

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

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

(k) *Deterioro de activos*

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

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

(l) *Cuentas por pagar*

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

(m) *Anticipos recibidos de clientes*

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(n) *Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

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

(o) *Provisiones*

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

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

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

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

(p) *Préstamos y obligaciones por pagar*

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

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) *Capital en Acciones*

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

(r) *Reconocimiento de ingresos*

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

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

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

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

(s) *Impuesto sobre la renta*

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

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

(t) *Utilidad neta por acción común*

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(u) *Información de segmento*

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

(v) *Instrumentos financieros*

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

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

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

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el período terminado el 30 de junio de 2017; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Entre las más significativas están:

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39: Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
 - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar
 - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos:</u>		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
<u>Pasivos:</u>		
Anticipos recibidos de clientes	2,134,752	10,133,937
Cuentas por pagar	<u>103,371</u>	<u>0</u>
	<u>2,238,123</u>	<u>10,133,937</u>
<u>Ingresos:</u>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>8,299,557</u>	<u>25,344,082</u>
<u>Costos:</u>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>3,966,681</u>	<u>18,615,211</u>
<u>Gastos de operación:</u>		
Servicios administrativos	1,282,505	104,943
Mercadeo	<u>1,192,061</u>	<u>109,958</u>
	<u>2,474,566</u>	<u>214,901</u>
<u>Transacciones:</u>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	11,835,241	10,713,474
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>3,352,080</u>	<u>2,456,454</u>
	<u>15,187,321</u>	<u>13,169,928</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>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	13,350	13,350
Cuentas corrientes	362,786	5,327,587
Cuentas de ahorros	<u>1,437,369</u>	<u>1,041,899</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,813,505</u>	<u>6,382,836</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes	3,480,332	7,163,843
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>721,538</u>	<u>148,451</u>
	<u>4,375,394</u>	<u>7,485,818</u>
De 1 a 30 días	166,006	197,768
De 31 a 60 días	86,310	102,824
De 61 a 90 días	3,511,298	5,936,535
De 91 a 120 días	381,791	974,700
Más de 121 días	<u>229,989</u>	<u>273,991</u>
	<u>4,375,394</u>	<u>7,485,818</u>

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

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar que suman B/.4,375,394 (2016: B/.7,485,818) derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase nota 18.

(7) Anticipos a Proveedores

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.12,372,024 (2016: B/.9,489,059) 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>2017</u>	<u>2016</u>
Santa María Business District	1,749,808	1,749,808
Island Estates	1,673,460	3,879,996
Fairway Estates SF1	8,723,498	16,196,192
Fairway Estates SF2	1,579,136	3,051,087
Parcela MD1	10,322,618	12,379,676
Parcela HD1	4,574,388	10,093,203
Parcela MD7	1,909,574	3,819,197
The Crescent	890,243	0
Península Estate	<u>17,606,976</u>	<u>0</u>
	<u>49,029,700</u>	<u>51,169,159</u>

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

Los terrenos de la parcela MD1 que suman B/.10,322,618 (2016: B/.12,379,676) 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>2017</u>
		<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	266,123.33 Mts.2	3,625,371
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	<u>1,367,225</u>
Total		<u>23,362,586</u>

<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	<u>1,367,225</u>
Total		<u>26,257,177</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.23,362,586 (2016: B/.26,257,177) 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>2017</u>	<u>2016</u>
Costos de urbanización	318,167,765	245,824,957
Planos y estudios	26,738,932	23,573,816
Costos administrativos y operacionales	60,379,263	54,509,247
Intereses y cargos bancarios	62,679,515	54,676,689
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	468,466,080	379,085,314
Menos: Transferencia de obras terminadas	<u>(198,029,514)</u>	<u>(180,034,293)</u>
Total construcciones en proceso	<u>270,436,566</u>	<u>199,051,021</u>

(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2017</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	3,194,235	766,632	917,103	4,877,970
Compras del año	211,081	80,514	1,123,588	1,415,184
Descarte del año	(24,000)	0	0	(24,000)
Saldo al final del año	<u>3,381,316</u>	<u>847,146</u>	<u>2,040,691</u>	<u>6,269,154</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,607,907	543,697	270,847	3,422,451
Gasto del año	245,497	74,895	32,671	353,063
Descarte del año	(24,000)	0	0	(24,000)
Saldo al final del año	<u>2,829,404</u>	<u>618,592</u>	<u>303,518</u>	<u>3,751,514</u>
Saldo neto	<u>551,912</u>	<u>228,554</u>	<u>1,737,173</u>	<u>2,517,639</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	<u>2016</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	2,965,951	666,352	910,552	4,542,855
Compras del año	267,444	100,280	6,551	374,275
Descarte del año	<u>(39,160)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(39,160)</u>
Saldo al final del año	<u>3,194,235</u>	<u>766,632</u>	<u>917,103</u>	<u>4,877,970</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,290,943	476,821	243,548	3,011,312
Gasto del año	356,124	66,876	27,299	450,299
Descarte del año	<u>(39,160)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(39,160)</u>
Saldo al final del año	<u>2,607,907</u>	<u>543,697</u>	<u>270,847</u>	<u>3,422,451</u>
Saldo neto	<u>586,328</u>	<u>222,935</u>	<u>646,256</u>	<u>1,455,519</u>

(12) Propiedades de Inversión

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

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

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

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

(13) Inversión en Cancha de Golf

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Inversión en Cancha de Golf, continuación

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

	2017		
	No depreciables	Depreciables	Total
Saldo al inicio del año	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>7,800,000</u>
Saldo al inicio del año	0	(974,444)	(974,444)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,216)</u>	<u>(308,216)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(1,282,660)</u>	<u>(1,282,660)</u>
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,186,277</u>	<u>6,517,340</u>

	2016		
	No depreciables	Depreciables	Total
Saldo al inicio del año	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>7,800,000</u>
Saldo al inicio del año	0	(666,227)	(666,227)
Gasto del año	<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:

	2017	2016
Impuesto pagado por anticipado	0	0
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Sistema SAP	20,432	29,071
Depósitos en garantía	24,732	23,571
Seguros	2,773	0
Otros	<u>21,836</u>	<u>24,612</u>
	<u>236,419</u>	<u>243,901</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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>2017</u>	<u>2016</u>
Costo:		
Saldo al inicio del año	46,349	46,349
Adiciones del año	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	(17,278)	(8,639)
Gasto del año	<u>(8,639)</u>	<u>(8,639)</u>
Saldo al final del año	<u>(25,917)</u>	<u>(17,278)</u>
Saldo neto	<u>20,432</u>	<u>29,071</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/.185,083,580 (2016: B/.203,433,372). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.64,735,009 (2016: B/.73,509,515) 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>2017</u>	<u>2016</u>
Accionistas y partes relacionadas	103,371	0
Proveedores	8,488,982	2,677,931
Otras	<u>254,818</u>	<u>246,181</u>
	<u>8,847,171</u>	<u>2,924,112</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>2017</u> <u>Valor en Libros</u>	<u>2016</u> <u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.4,000,000	4.50%	Diciembre-17	3,828,764	3,926,621
Línea de crédito por B/.3,000,000	5.25%	Febrero-17	0	2,507,000
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Marzo-19	6,831,453	0
Línea de crédito por B/.27,580,000	4.50%	Julio-19	27,017,464	8,730,662
Línea de crédito por B/.24,315,000	4.50%	Julio-19	<u>23,304,486</u>	<u>8,332,654</u>
			<u>60,982,167</u>	<u>23,496,937</u>
Préstamos corrientes			10,660,217	6,433,621
Préstamos no corrientes			<u>50,321,950</u>	<u>17,063,316</u>
			<u>60,982,167</u>	<u>23,496,937</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Obligaciones por Pagar

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(i) Emisión pública 2013		
Valor nominal Bonos Serie A	57,000,000	36,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	38,000,000	38,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	26,000,000	26,000,000
Menos costos de emisión	<u>(282,472)</u>	<u>(228,605)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>120,717,528</u>	<u>99,771,395</u>
Obligaciones por pagar corrientes, neto	91,342,463	89,794,255
Obligaciones por pagar no corrientes, neto	<u>29,375,065</u>	<u>9,977,140</u>
	<u>120,717,528</u>	<u>99,771,395</u>

(i) Emisión pública 2013

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

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

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

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

Al 2 de enero de 2018, la Compañía ha realizado el pago de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.36,000,000 (2016: B/.12,000,000). Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.0.

El 19 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie A por B/.27,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo 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 19 de junio de 2022.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Obligaciones por Pagar, continuación

El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie A por B/.3,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo 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 30 de junio de 2022.

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

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

Al 2 de enero de 2018, la Compañía ha realizado el pago de la Serie B correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.38,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.0.

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

El 20 de febrero de 2016, se emitieron, VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 25 de febrero de 2017, fueron renovados a la tasa anual fija de 4.5%, hasta el 15 de febrero de 2018.

El 15 de julio de 2016, se emitieron adicionalmente, VCNs de la Serie C por B/.12,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 10 de julio de 2017, fueron renovados a la tasa anual fija de 4.5%, hasta el 10 de julio de 2018.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Obligaciones por Pagar, continuación

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

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

(19) Dividendos por Pagar

El 13 de junio de 2017, la Compañía autorizo mediante Acta la distribución y pago de dividendos de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

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

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

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Gastos de Mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por ventas	805,090	648,432
Publicidad	592,717	440,501
Promoción	465,665	116,090
Estudio de mercadeo	5,690	10,150
Papelería – impresos y otros	3,361	22,622
Letreros y vallas	0	315
Total	<u>1,872,523</u>	<u>1,238,109</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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2017, 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 Alterno de Impuesto sobre la Renta - CAIR).

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta, continuación

<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>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	3,984,138	6,506,701
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>295,957</u>	<u>259,860</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	0	0
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	293,093	176,367
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (5%)	<u>300,373</u>	<u>1,106,918</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>4,873,561</u>	<u>8,049,846</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

Método tradicional	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad financiera	28,552,493	44,783,640
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	(17,731,157)	(29,193,018)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(3,799,995)	(2,233,878)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(1,183,829)	(1,039,442)
Más: Gastos no deducibles	2,307,467	1,657,520
Costos no deducibles	<u>7,791,573</u>	<u>12,051,982</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>15,936,552</u>	<u>26,026,804</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	<u>3,984,138</u>	<u>(6,506,701)</u>

La Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.11,723,702 (2016: B/.7,054,663) que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/.293,093 (2016: B/.176,367)

La Compañía vendió las acciones de sociedades que contenían terrenos para uso residencial por un valor de B/.6,007,454 (2016: B/.22,138,354) que a la tarifa de 5% causaron un impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital de B/.300,373 (2016: 1,106,917)

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.295,957 (2016: 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>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	259,860	779,582
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	<u>36,097</u>	<u>(194,896)</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>295,957</u>	<u>584,686</u>

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas por B/.1,761,373. 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:

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

(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>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<u>Pasivos</u>				
Préstamos por pagar	60,982,167	59,424,478	23,496,937	22,575,062
Obligaciones por pagar	<u>120,717,528</u>	<u>119,547,709</u>	<u>99,771,395</u>	<u>99,050,459</u>
	<u>181,699,695</u>	<u>178,972,187</u>	<u>123,268,332</u>	<u>121,625,521</u>

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

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

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

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

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>2017</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos:</u>			
Préstamos por pagar	10,660,217	50,321,950	60,982,167
Obligaciones por pagar	<u>91,342,463</u>	<u>29,375,065</u>	<u>120,717,528</u>
Total	<u>102,002,680</u>	<u>79,697,015</u>	<u>181,699,695</u>
<u>2016</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos:</u>			
Préstamos por pagar	6,433,621	17,063,316	23,496,937
Obligaciones por pagar	<u>89,794,255</u>	<u>9,977,140</u>	<u>99,771,395</u>
Total	<u>96,227,876</u>	<u>27,040,456</u>	<u>123,268,332</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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 y el periodo 2016 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía. Véase nota 20.

(28) Litigios

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

	Hasta 1 año	2017 De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	1,813,505	0	1,813,505
Cuentas por cobrar	4,375,394	0	4,375,394
Anticipos a proveedores y otros	<u>12,372,024</u>	<u>0</u>	<u>12,372,024</u>
Total de activos	<u>18,560,923</u>	<u>0</u>	<u>18,560,923</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	6,650,109	2,197,062	8,847,171
Préstamos por pagar	10,660,217	50,321,950	60,982,167
Obligaciones por pagar	91,342,463	29,375,065	120,717,528
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Provisiones por pagar	16,496,032	0	16,496,032
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>9,354,445</u>	<u>9,354,445</u>
Total de pasivos	<u>131,918,103</u>	<u>91,248,522</u>	<u>223,166,625</u>
Margen de liquidez neto	<u>(113,357,180)</u>	<u>(91,248,522)</u>	<u>(204,605,702)</u>
	Hasta 1 año	2016 De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	6,382,836	0	6,382,836
Cuentas por cobrar	6,435,816	1,050,000	7,485,816
Anticipos a proveedores y otros	<u>9,489,059</u>	<u>0</u>	<u>9,489,059</u>
Total de activos	<u>22,307,711</u>	<u>1,050,000</u>	<u>23,357,711</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	1,013,460	1,910,653	2,924,113
Préstamos por pagar	6,433,621	17,063,316	23,496,937
Obligaciones por pagar	89,794,255	9,977,140	99,771,395
Dividendos por pagar	14,495,752	0	14,495,752
Provisión por pagar	18,979,466	0	18,979,466
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>8,401,052</u>	<u>8,401,052</u>
Total de pasivos	<u>130,716,554</u>	<u>37,352,161</u>	<u>168,068,715</u>
Margen de liquidez neto	<u>(108,408,843)</u>	<u>(36,302,161)</u>	<u>(144,711,004)</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. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

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

(b) Riesgo de liquidez

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

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

<u>2017</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto</u>		<u>Más de 1 a 5 años</u>
		<u>(salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	(60,982,167)	(65,001,083)	(10,660,217)	(54,340,866)
Obligaciones por pagar	<u>(120,717,528)</u>	<u>(131,591,539)</u>	<u>(91,342,463)</u>	<u>(40,249,076)</u>
	<u>(181,699,695)</u>	<u>(196,592,622)</u>	<u>(102,002,680)</u>	<u>(94,589,942)</u>
<u>2016</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto</u>		<u>Más de 1 a 5 años</u>
		<u>(salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	23,496,937	(25,753,815)	(6,634,144)	(19,119,671)
Obligaciones por pagar	<u>99,771,395</u>	<u>(105,332,825)</u>	<u>(88,584,433)</u>	<u>(16,748,392)</u>
	<u>123,268,332</u>	<u>(131,086,640)</u>	<u>(95,218,577)</u>	<u>(35,868,063)</u>

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(26) Información por Segmentos, continuación**

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

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

	2016			Total
	Comercial	Residencial	Cancha Golf	
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	101,192,919	0	101,192,919
Club de golf	0	1,215,870	1,412,692	2,628,562
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(53,642,344)	0	(53,642,344)
Costos del club de golf	0	(75,692)	(144,567)	(220,259)
	<u>0</u>	<u>48,690,753</u>	<u>1,268,125</u>	<u>49,958,878</u>
Otros ingresos	350,000	0	0	350,000
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(5,233,450)</u>	<u>(1,811,358)</u>	<u>(7,044,808)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	350,000	43,457,303	(543,233)	43,264,070
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(7,451,914)</u>	<u>0</u>	<u>(7,451,914)</u>
Utilidad neta	<u>350,000</u>	<u>36,005,389</u>	<u>(543,233)</u>	<u>35,812,156</u>
Total de activos	<u>1,749,808</u>	<u>294,126,563</u>	<u>22,042,590</u>	<u>317,918,961</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>234,956,397</u>	<u>49,228,657</u>	<u>284,185,054</u>

(27) Riesgo de Instrumentos Financieros

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2017 y 2016) 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>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta	<u>23,753,135</u>	<u>35,812,156</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>8.34</u>	<u>12.58</u>

(21) Gastos Administrativos y Generales

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios	2,457,853	2,498,984
Depreciación	661,280	707,673
Mantenimiento general	316,196	277,841
Seguridad	493,145	494,311
Honorarios profesionales	206,483	217,971
Energía eléctrica	364,248	157,699
Servicios administrativos	324,146	324,912
Combustibles y lubricantes	110,813	66,193
Impuestos, distintos de renta	125,012	125,308
Mantenimiento de oficina	109,982	110,242
Primas por seguros	103,621	103,866
Transporte	98,748	98,981
Útiles de oficina	94,436	94,659
Materiales y suministros	88,055	88,263
Otros	78,964	279,623
Comestibles e insumos	72,890	73,062
Comunicación y teléfono	38,802	38,894
Viajes y viáticos	38,705	38,796
Amortización del programa SAP	8,639	8,639
Regalías y donaciones	985	781
Total	<u>5,793,003</u>	<u>5,806,698</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

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

(26) Información por Segmentos

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

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

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

	<u>2017</u>			
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	58,903,832	0	58,903,832
Club de golf	0	0	2,349,194	2,349,194
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(24,960,849)	0	(24,960,849)
Costos del club de golf	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(184,524)</u>	<u>(184,524)</u>
	0	33,942,983	2,164,670	36,107,653
Otros ingresos	0	94,614	15,752	110,366
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(5,252,814)</u>	<u>(2,412,712)</u>	<u>(7,665,526)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	28,784,783	(232,290)	28,552,493
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(4,873,561)</u>	<u>0</u>	<u>(4,873,561)</u>
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>23,911,222</u>	<u>(232,290)</u>	<u>23,678,932</u>
Total de activos	<u>1,749,808</u>	<u>304,441,372</u>	<u>73,946,140</u>	<u>380,137,320</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>231,139,790</u>	<u>56,808,075</u>	<u>287,947,865</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Pasivos</u>		
Préstamos por pagar	59,424,478	22,575,062
Obligaciones por pagar	<u>119,547,709</u>	<u>99,050,459</u>
	<u>178,972,187</u>	<u>121,625,521</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 obligaciones por pagar	Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos financiamientos con vencimientos remanentes similares.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Eventos Subsecuentes

El 2 de enero de 2018, se emitió dos (2) Series de Bonos Corporativos: la Serie U por US\$30,000,000, la Serie V por US\$38,000,000 con fecha de vencimiento del 28 de diciembre de 2022, del programa de Bonos Corporativos hasta por US\$130,000,000 de la emisión pública de 2013 y el 8 de febrero de 2018 se emitió VCN's con Serie W por US\$4,000,000 con vencimiento de 3 de febrero de 2019, autorizada mediante Resolución SMV No. 407-12 de 10 de diciembre de 2012 y modificado mediante Resolución SMV N°.189-16 de 4 de abril de 2016 con fecha de notificación 5 de abril de 2016.



ANEXO No.2

[Faint signature]

FIDEICOMISO No. 25
Ideal Living Corp.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2017)

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 y modificada en sus términos y condiciones mediante la Resolución SMV 189-16 del 4 de abril de 2016, 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, 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:

1. 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 a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado 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., 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:

[Handwritten mark]

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 por e Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.
2. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$75,933,351.26

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

De la suma de US\$60,000,000.00, que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie A del Programa Rotativo de Valores al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00).

De la suma de US\$37,100,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones con Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00).
- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$75,933,351.26

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica

B. Con Fecha de Vencimiento

X-V

Serie A del Programa Rotativo de Valores

- 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 a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp. cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
250332	Ideal Living Corp.	\$ 106,055,482.50	25 de Agosto de 2015	25 de Agosto 2018	MALLOL & MALLOL	3785
294259	Ideal Living Corp.	\$ 23,226,232.50	25 de Agosto de 2015	25 de Agosto 2018	MALLOL & MALLOL	3785
250339	Ideal Living Corp.	\$ 36,419,338.00	25 de Agosto de 2015	25 de Agosto 2018	MALLOL & MALLOL	3785
277646	Ideal Living Corp.	\$ 33,763,957.50	25 de Agosto de 2015	25 de Agosto 2018	MALLOL & MALLOL	3785
277648	Ideal Living Corp.	\$ 65,430,375.00	25 de Agosto de 2015	25 de Agosto 2018	MALLOL & MALLOL	3785
406667	Ideal Living Corp.	\$ 26,613,950.00	26 de Febrero de 2016	26 de Febrero de 2019	MALLOL & MALLOL	3410

Serie B y C del Programa Rotativo de Valores

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 22,783 del 29 de agosto de 2016 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie B del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp. cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30138979	Ideal Living Corp.	4,856,832.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138983	Ideal Living Corp.	4,611,536.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138984	Ideal Living Corp.	7,940,371.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138985	Ideal Living Corp.	3,648,080.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138986	Ideal Living Corp.	3,836,608.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138987	Ideal Living Corp.	4,458,752.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138988	Ideal Living Corp.	4,147,104.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138990	Ideal Living Corp.	3,578,445.00	8 de Agosto de 2016	8 de Agosto de 2019	MALLOL & MALLOL	3929

- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$75,933,351.26

SW

Cuentas por Cobrar		
Unidad	Proyecto	Saldo por Recibir
SF2-L38	Fairway Estates	\$8,893.30
SF2-L39	Fairway Estates	\$56,072.50
PE-11	Peninsula Estates	\$844,222.50
PE-12	Peninsula Estates	\$1,925,535.56
PE-16	Peninsula Estates	\$1,456,748.70
PE-17	Peninsula Estates	\$1,505,193.60
PE-24	Peninsula Estates	\$650,000.00
SF1-L47	Fairway Estates	\$1,491,291.15
SF1-L60	Fairway Estates	\$866,949.40
SF1-L61	Fairway Estate	\$857,077.09
SF1-L66	Fairway Estates	\$598,271.00
SF1-L69	Fairway Estates	\$114,527.10
SF1-L72	Fairway Estate	\$1,213,870.25
SF1-L75	Fairway Estates	\$1,392,004.00
SF1-L77	Fairway Estates	\$1,356,856.04
SF1-L81	Fairway Estates	\$611,579.55
SF1-L82	Fairway Estates	\$452,149.84
SF1-L84	Fairway Estates	\$484,039.00

SF1-L85	Fairway Estates	\$1,463,636.81
SF3-L01	The Grove (SF3)	\$746,420.70
SF3-L02	The Grove (SF3)	\$727,904.30
SF-3-L03	The Grove (SF3)	\$685,086.40
SF-3-L04	The Grove (SF3)	\$726,693.90
SF-3-L05	The Grove (SF3)	\$737,031.76
SF-3-L06	The Grove (SF3)	\$724,293.50
SF-3-L07	The Grove (SF3)	\$739,203.30
SF-3-L08	The Grove (SF3)	\$748,518.71
SF-3-L09	The Grove (SF3)	\$824,038.20
SF-3-L10	The Grove (SF3)	\$825,934.80
SF-3-L11	The Grove (SF3)	\$701,657.86
SF-3-L12	The Grove (SF3)	\$738,547.20
SF-3-L14	The Grove (SF3)	\$729,869.50
SF-3-L15	The Grove (SF3)	\$730,148.30
SF-3-L16	The Grove (SF3)	\$697,155.11
SF-3-L17	The Grove (SF3)	\$733,623.10
SF-3-L18	The Grove (SF3)	\$752,425.10
SF-3-L19	The Grove (SF3)	\$752,290.90
SF-3-L20	The Grove (SF3)	\$760,211.10

24

SF-3-L22	The Grove (SF3)	\$951,050.70
SF-3-L23	The Grove (SF3)	\$738,588.00
SF-3-L24	The Grove (SF3)	\$738,594.00
SF-3-L25	The Grove (SF3)	\$977,405.40
SF-3-L26	The Grove (SF3)	\$961,513.20
SF-3-L29	The Grove (SF3)	\$965,201.40
SF-3-L30	The Grove (SF3)	\$752,716.00
SF3-L31	The Grove (SF3)	\$1,109,322.83
SF-3-L32	The Grove (SF3)	\$1,026,000.00
SF-3-L33	The Grove (SF3)	\$923,880.60
SF-3-L34	The Grove (SF3)	\$896,948.00
SF-3-L35	The Grove (SF3)	\$880,259.40
SF-3-L36	The Grove (SF3)	\$960,548.00
SF-3-L37	The Grove (SF3)	\$1,070,443.05
SF-3-L38	The Grove (SF3)	\$1,000,787.40
SF-3-L39	The Grove (SF3)	\$1,006,862.70
SF-3-L40	The Grove (SF3)	\$924,705.08
SF-3-L43	The Grove (SF3)	\$648,667.68
SF-3-L44	The Grove (SF3)	\$640,044.60
SF-3-L47	The Grove (SF3)	\$887,306.40

SF-3-L59	The Grove (SF3)	\$1,079,648.66
SF-3-L60	The Grove (SF3)	\$1,059,362.42
SF-3-L64	The Grove (SF3)	\$774,104.05
SF-3-L65	The Grove (SF3)	\$693,455.92
SF-3-L66	The Grove (SF3)	\$636,298.81
SF-3-L67	The Grove (SF3)	\$634,174.88
SF-3-L68	The Grove (SF3)	\$653,788.55
SF-3-L69	The Grove (SF3)	\$668,680.55
SF-3-L70	The Grove (SF3)	\$645,887.79
SF-3-L71	The Grove (SF3)	\$683,282.70
SF-3-L72	The Grove (SF3)	\$683,011.69
SF-3-L73	The Grove (SF3)	\$673,026.30
SF-3-L74	The Grove (SF3)	\$681,984.99
SF-3-L75	The Grove (SF3)	\$679,601.69
SF-3-L76	The Grove (SF3)	\$606,335.60
SF-3-L77	The Grove (SF3)	\$595,000.00
SF-3-L78	The Grove (SF3)	\$621,998.70
SF-3-L79	The Grove (SF3)	\$590,898.60
SF-3-L80	The Grove (SF3)	\$668,343.10
SF3-L81	The Grove (SF3)	\$637,500.00

JA

SF3-L82	The Grove (SF3)	\$643,517.00
SF3-L83	The Grove (SF3)	\$643,450.00
SF-3-L84	The Grove (SF3)	\$752,405.99
SF-3-L85	The Grove (SF3)	\$783,687.16
SF-3-L86	The Grove (SF3)	\$822,057.33
SF-3-L87	The Grove (SF3)	\$772,689.16
SF-3-L88	The Grove (SF3)	\$788,082.07
SF-3-L89	The Grove (SF3)	\$720,000.00
SF-3-L90	The Grove (SF3)	\$753,113.07
SF-3-L91	The Grove (SF3)	\$831,168.00
SF-3-L92	The Grove (SF3)	\$867,951.12
SF-3-L93	The Grove (SF3)	\$787,863.16
SF-3-L94	The Grove (SF3)	\$847,171.05
HD1-L06	HD-1	\$625,000.00
MD7-L24	MD-7	\$1,837,995.60

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

Coberturas de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo: $US\$291,509,335.50 \times 50\% = US\$145,754,667.75 / US\$60,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 243%.

Coberturas de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre de 2017, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de

Handwritten mark

US\$26,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$64,543,348.58 más iv) US\$0.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 139%.

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 con lo anterior tenemos la siguiente operación:

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$64,543,348.57 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 139%.

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

- **Marzo 2017**

Cobertura de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$33,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo: $US\$283,751,885.50 \times 50\% = US\$141,875.942.75 / US\$33,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 429%.

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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al

cierre de marzo de 2017, 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\$26,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- i) US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$82,638,971.15 más iv) US\$0.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 167%.

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 con lo anterior tenemos la siguiente operación:

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$82,638,971.15 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 167%.

Junio 2017

Coberturas de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo: $US\$283,751,885.50 \times 50\% = US\$141,875.942.75 / US\$60,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 237%.

Coberturas de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio de 2017, 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\$26,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$79,362,388.60 más iv) US\$0.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 162%.

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 con lo anterior tenemos la siguiente operación:

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$79,362,388.60 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 162%.

Septiembre 2017

Coberturas de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$57,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo: $US\$291,509,335.50 \times 50\% = US\$145,754,667.75 / US\$57,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 256%.

Coberturas de Garantías Serie 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 con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre de 2017, 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\$26,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$71,537,948.03 más iv) US\$0.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 149%.

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 con lo anterior tenemos la siguiente operación:

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$71,537,948.03 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 149%.

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

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

- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$60,000,000) es igual a 1
- 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.

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

Marzo 2017

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\$33,000,000) es igual a 1.81.

- 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.

Junio 2017

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

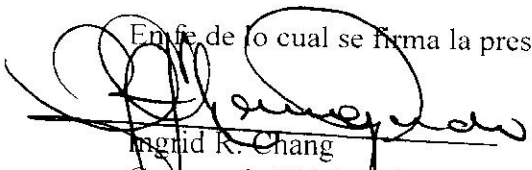
- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$60,000,000) es igual a 1.
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$37,100,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$64,000,000) es igual a 0.58.

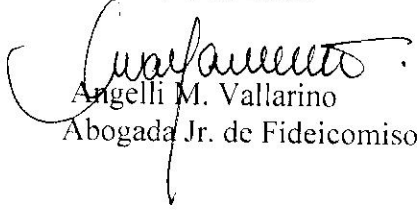
Septiembre 2017

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\$57,000,000) es igual a 1.06
- 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 2017.


Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos


Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos