

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo 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: 31 de mayo de 2017



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

Los activos totales del Emisor pasaron de \$317.9 millones al 31 de diciembre de 2016, a \$325.2 millones al 31 de marzo de 2017, reflejando un aumento neto de \$7.3 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$3.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$3.2 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$2.7 Millones, un aumento de \$19.5 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$218.5 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$3.1 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación de diciembre de 2016 al 31 de marzo de 2017, pasando de \$238.3 millones a \$245.1 millones, reflejando un aumento neto de \$6.8 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento por \$1.3 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.4 el rubro de Dividendos por Pagar refleja una disminución de \$9.4 millones, un aumento en el rubro de préstamo por pagar de \$13.0 millones, un aumento en el rubro de Provisiones por pagar de \$5.0 millones, mientras que el rubro de Bonos por Pagar refleja una disminución de \$3.0 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$101.1 millones al 31 de diciembre de 2016 a \$88.8 millones al 31 de marzo de 2017, reflejando una disminución de \$12.3 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de marzo de 2017 de 0.50.

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de marzo de 2017, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$80.1 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumento de 1.55 a 1.67, en el trimestre analizado.

**C. Resultados de las Operaciones**

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad debido a la culminación en el proceso de traspaso de las unidades inmobiliarias del proyecto Santa María. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos,

Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

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

Al 31 de marzo de 2017, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$295.0 millones;
- Casas: \$228.1 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 \$396.1 millones.

Al 31 de marzo de 2017, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$467.9 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de marzo 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, reflejando una disminución de \$1.1 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento en el rubro de ventas de lotes urbanizados y viviendas de \$1.0 millones.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan una disminución de \$0.2 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.6 millones en el rubro de publicidad y una disminución de \$0.4 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de marzo 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 28 de marzo de 2017, la Compañía realizó un repago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013 Resolución N° SMV407-12 del 10 de diciembre del 2012, por la suma de B/.3,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.33,000,000.

El 13 de enero de 2017, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

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

El 4 de mayo de 2017 en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes se informo que la Junta Directiva de Ideal Living, Corp. nombró como nuevo Director General al Ingeniero Fernando Duque.



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

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-17</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-16</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-16</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-16</b>
Ventas o Ingresos Totales	5,579,667	104,171,481	87,722,640	78,777,119
Ganancia Bruta en Ventas	2,429,631	50,308,878	49,668,865	42,203,490
Margen Operativo Bruto	43.54%	48.29%	56.62%	53.57%
Gastos Generales y Administrativos	-1,942,169	-7,044,808	-4,885,225	-4,636,519
Utilidad (Pérdida) Neta	452,339	35,812,156	36,733,795	31,104,896
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	0.16	12.58	12.91	10.93
Depreciación y Amortización	137,145	707,673	546,505	411,858

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-17</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-16</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-16</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-16</b>
Activo Circulante (1)	88,753,899	101,090,992	15,488,986	32,882,619
Activos Totales	325,208,139	317,918,961	312,624,282	310,613,453
Pasivo Circulante (2)	178,328,769	187,201,662	3,184,421	4,651,756
Pasivos Totales	245,134,166	238,297,327	220,969,899	213,476,857
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	27,082,359	26,350,417	38,662,769	44,144,982
Patrimonio Total	80,073,973	79,342,031	91,654,383	97,136,596

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-17</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-16</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-16</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-16</b>
Dividendo/Acción	0.0	3.9	3.9	3.9
Deuda total/Patrimonio	1.73	1.55	1.25	1.17
Capital de Trabajo	11,623,544	20,433,598	12,304,565	28,230,863
Razón Corriente	0.50	0.54	4.86	7.07
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 marzo 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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

FIRMA (S)



Ing. Fernando M. Duque  
Director General y Apoderado Especial

## ANEXO 1

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

**Estados Financieros Consolidados**

31 de marzo de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

0





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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

**Anexos**


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



**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 marzo 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  
31 de mayo de 2017  
Panamá, República de Panamá

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de marzo de 2017

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Efectivo y depósitos en bancos	5	2,998,781	6,382,836
Cuentas por cobrar	4, 6	4,319,884	7,485,818
Anticipos a proveedores	7	6,797,487	9,489,059
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	48,076,991	51,169,159
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	26,257,177	26,257,177
Materiales		303,579	306,943
<b>Total de inventarios</b>		<u>74,637,747</u>	<u>77,733,279</u>
<b>Activos corrientes</b>		<u>88,753,899</u>	<u>101,090,992</u>
Construcciones en proceso	10	218,532,718	199,051,021
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	1,594,789	1,455,519
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	6,748,502	6,825,556
Impuesto sobre la renta diferido	23	293,526	259,860
Otros activos	14	292,593	243,901
<b>Activos no corrientes</b>		<u>236,454,240</u>	<u>216,827,969</u>
<b>Total de activos</b>		<u>325,208,139</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.*

---

**Pasivos y Patrimonio**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos:			
Anticipos recibidos de clientes	4, 15	74,819,107	73,509,515
Cuentas por pagar	4, 16	2,492,608	2,924,112
Deuda bajo arrendamiento financiero		44,407	44,407
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	17	9,043,504	6,433,621
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	18	86,852,181	89,794,255
Dividendos por pagar	19	5,076,962	14,495,752
<b>Pasivos corrientes</b>		<u>178,328,769</u>	<u>187,201,662</u>
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	17	27,414,155	17,063,316
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	18	9,977,140	9,977,140
Provisiones por pagar		20,587,432	15,654,157
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		8,826,670	8,401,052
<b>Pasivos no corrientes</b>		<u>66,805,397</u>	<u>51,095,665</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>245,134,166</u>	<u>238,297,327</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	20	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		27,082,359	26,630,020
<b>Total del patrimonio</b>		<u>80,073,973</u>	<u>79,621,634</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<u>325,208,139</u>	<u>317,918,961</u>



**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	4,948,049	6,077,432
Club de golf		577,174	486,381
<b>Total de ingresos</b>		<u>5,525,223</u>	<u>6,563,813</u>
<b>Costos:</b>			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	3,092,169	2,851,931
Costos del club de golf		57,867	55,086
<b>Total de costos</b>		<u>3,150,036</u>	<u>2,907,017</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>2,375,187</u>	<u>3,656,796</u>
<b>Otros ingresos</b>		54,444	0
<b>Gastos de operación:</b>			
Administrativos y generales	4, 21	1,157,303	1,539,741
Mercadeo	4, 22	784,866	126,784
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>1,942,169</u>	<u>1,666,525</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>487,462</u>	<u>1,990,271</u>
Impuesto sobre la renta, neto	23	35,123	199,027
<b>Utilidad neta</b>		<u>452,339</u>	<u>1,791,244</u>
<b>Utilidad neta por acción común</b>	20	<u>0.16</u>	<u>0.63</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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>		52,991,614	24,151,197	77,142,811
Utilidad neta - 2016		0	35,812,156	35,812,156
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados	20	<u>0</u>	<u>(33,333,333)</u>	<u>(33,333,333)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		52,991,614	26,630,020	79,621,634
Utilidad neta - 2017		0	452,339	452,339
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados	20	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<u>52,991,614</u>	<u>27,082,359</u>	<u>80,073,973</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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		452,339	1,791,244
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		35,123	199,027
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		137,745	205,929
Amortización de activos intangibles		2,160	2,160
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		3,165,934	803,063
Anticipos a proveedores y otros		2,691,572	308,215
Inventario de lotes urbanizados para la venta		3,092,168	629,744
Terrenos en desarrollo urbanístico		0	93,596
Inventario de materiales		3,364	47,503
Construcciones en proceso		(19,472,092)	(8,207,204)
Otros activos		(50,852)	(57,140)
Anticipos recibidos de clientes		1,309,592	4,284,220
Cuentas por pagar		(241,890)	405,371
Intereses acumulados por pagar		0	57,291
Provisiones por pagar		6,012,957	1,117,302
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		425,618	299,305
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		<u>(98,961)</u>	<u>(137,718)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(98,961)	(137,718)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>(2,535,223)</u>	<u>1,841,908</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Disminución de fondos en fideicomiso		0	0
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(199,961)	(103,243)
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión</b>		<u>(199,961)</u>	<u>(103,243)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deuda bajo arrendamiento financiero		0	(14,272)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		16,960,722	8,868,845
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(3,000,000)	(3,000,000)
Dividendos pagados		(9,418,790)	(11,111,111)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>4,541,932</u>	<u>(5,256,538)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		1,806,748	(3,517,873)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,192,033	4,709,906
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>2,998,781</u>	<u>1,192,033</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 marzo 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 31 de mayo de 2017.

##### (b) *Base de Medición*

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



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(c) *Moneda Funcional y de Presentación*

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

(d) *Uso de Juicios y Estimaciones*

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

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

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

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

(a) *Base de Consolidación*

(a.1) *Subsidiarias*

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b) Medición de Valor Razonable*

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

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

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

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

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

*(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(d) Cuentas por cobrar*

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

*(e) Anticipo a proveedores*

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

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(f) *Inventarios*

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

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

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

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

(g) *Construcciones en proceso*

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

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

*Activos propios*

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

*Erogaciones subsecuentes*

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

*Depreciación*

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

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

(i) *Propiedades de Inversión*

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

(j) *Inversión en cancha de golf*

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

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

(k) *Deterioro de activos*

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

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

(l) *Cuentas por pagar*

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

(m) *Anticipos recibidos de clientes*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(n) Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

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

*(o) Provisiones*

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

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

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

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

*(p) Préstamos y obligaciones por pagar*

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(q) Capital en Acciones*

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

*(r) Reconocimiento de ingresos*

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

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

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

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

*(s) Impuesto sobre la renta*

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

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos impositivos, utilizando las tasas impositivas a la fecha de reporte, así como las pérdidas fiscales acumuladas y los créditos fiscales no utilizados. Estas diferencias temporales se esperan revertir 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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2016; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Entre las más significativas están:

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar
  - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del 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>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	7,841,834	10,133,937
Cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7,841,834</u>	<u>10,133,937</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>2,292,103</u>	<u>0</u>
<b>Costos:</b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>1,909,607</u>	<u>0</u>
<b>Gastos de operación:</b>		
Servicios administrativos	46,457	28,119
Mercadeo	<u>103,206</u>	<u>46,457</u>
	<u>149,663</u>	<u>74,576</u>
<b>Transacciones:</b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	11,183,517	10,713,474
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>3,176,668</u>	<u>2,456,454</u>
	<u>14,360,185</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	2,905,267	5,327,587
Cuentas de ahorros	<u>80,164</u>	<u>1,041,899</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>2,998,781</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>
Clientes	3,997,909	7,163,843
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>148,451</u>	<u>148,451</u>
	<u>4,319,884</u>	<u>7,485,818</u>
De 1 a 30 días	114,127	197,768
De 31 a 60 días	59,337	102,824
De 61 a 90 días	3,425,830	5,936,535
De 91 a 120 días	562,476	974,700
Más de 121 días	<u>158,114</u>	<u>273,991</u>
	<u>4,319,884</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/.4,319,884 (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/.6,797,487 (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	3,386,508	3,879,996
Fairway Estates SF1	15,507,119	16,196,192
Fairway Estates SF2	3,051,087	3,051,087
Parcela MD1	12,379,676	12,379,676
Parcela HD1	10,093,203	10,093,203
Parcela MD7	<u>1,909,590</u>	<u>3,819,197</u>
	<u>48,076,991</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/.12,379,676 (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	361,954.97 Mts.2	6,519,961	
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,243	
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951	
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760	
277,659	50,709.20 Mts. 2	1,318,439	
277,664	33,489.38 Mts. 2	1,461,477	
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700	
277,655	86,185.33 Mts. 2	2,057,244	
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891	
397,325	16,522.31 Mts.2	563,033	
397,326	7,529.82 Mts. 2	224,641	
397,327	157,540.40 Mts. 2	2,835,727	
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,884	
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,602	
438,347	45,920.93 Mts. 2	566,664	
438,348	3,585.91 Mts. 2	64,546	
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	170,462	
30,123,301	13,057.77 Mts. 2	342,505	
30,124,594	108,982.67 Mts. 2	2,860,795	
30,124,596	47,292.41 Mts. 2	1,241,426	
30,125,229	52,124.48 Mts. 2	1,367,225	
<b>Total</b>		<b><u>26,257,177</u></b>	

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

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/.26,257,177 (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	260,672,679	245,824,957
Planos y estudios	24,516,620	23,573,816
Costos administrativos y operacionales	56,557,089	54,509,247
Intereses y cargos bancarios	56,320,018	54,676,689
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	398,567,011	379,085,314
Menos: Transferencia de obras terminadas	<u>(180,034,293)</u>	<u>(180,034,293)</u>
<b>Total construcciones en proceso</b>	<b><u>218,532,718</u></b>	<b><u>199,051,021</u></b>

**(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	180,799	19,162	0	199,961
Descarte del año	(24,000)	0	0	(24,000)
Saldo al final del año	<u>3,351,034</u>	<u>785,794</u>	<u>917,103</u>	<u>5,053,931</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,607,907	543,697	270,847	3,422,451
Gasto del año	48,653	9,171	2,866	60,691
Descarte del año	(24,000)	0	0	(24,000)
Saldo al final del año	<u>2,632,560</u>	<u>552,868</u>	<u>273,713</u>	<u>3,459,142</u>
Saldo neto	<u>718,474</u>	<u>232,925</u>	<u>643,390</u>	<u>1,594,789</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

	<u>2016</u>			<u>Total</u>
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</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**

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

	<u>2017</u>		
	<u>No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	331,063	7,468,937	7,800,000
Saldo al inicio del año	0	(974,444)	(974,444)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(77,054)</u>	<u>(77,054)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(1,051,498)</u>	<u>(1,051,498)</u>
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,417,439</u>	<u>6,748,502</u>

	<u>2016</u>		
	<u>No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	331,063	7,468,937	7,800,000
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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto pagado por anticipado	0	0
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Sistema SAP	26,911	29,071
Depósitos en garantía	23,571	23,571
Seguros	35,994	0
Otros	<u>39,470</u>	<u>24,612</u>
	<u>292,593</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>(2,160)</u>	<u>(8,639)</u>
Saldo al final del año	<u>(19,438)</u>	<u>(17,278)</u>
Saldo neto	<u>26,911</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/.222,510,556 (2016: B/.205,982,519). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.74,819,107 (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	0	0
Proveedores	2,249,034	2,677,931
Otras	<u>243,574</u>	<u>246,181</u>
	<u>2,492,608</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>2016</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/ 4,000,000	4.50%	Diciembre-17	4,022,952	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	5,020,552	0
Línea de crédito por B/ 27,580,000	4.50%	Julio-19	14,578,159	8,730,662
Línea de crédito por B/ 24,315,000	4.50%	Julio-19	<u>12,835,996</u>	<u>8,332,654</u>
			<u>36,457,659</u>	<u>23,496,937</u>
Préstamos corrientes			9,043,504	6,433,621
Préstamos no corrientes			<u>27,414,155</u>	<u>17,063,316</u>
			<u>36,457,659</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	33,000,000	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>(170,679)</u>	<u>(228,605)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>96,829,321</u>	<u>99,771,395</u>
Obligaciones por pagar corrientes, neto	86,852,181	89,794,255
Obligaciones por pagar no corrientes, neto	<u>9,977,140</u>	<u>9,977,140</u>
	<u>96,829,321</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 28 de marzo de 2017, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.3,000,000 (2016: B/.12,000,000). Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.33,000,000.

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



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(19) Dividendos por Pagar**

El 13 de enero de 2017, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

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

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

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

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.

**(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>452,339</u>	<u>1,791,244</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>0.16</u>	<u>0.63</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(21) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios	335,195	535,605
Depreciación	137,845	205,929
Seguridad	122,086	118,680
Mantenimiento general	107,639	133,639
Honorarios profesionales	77,210	99,624
Energía eléctrica	72,768	98,394
Combustibles y lubricantes	62,093	42,495
Materiales y suministros	49,656	49,499
Impuestos, distintos de renta	43,070	62,770
Servicios administrativos	26,225	36,825
Mantenimiento de oficina	20,203	22,707
Primas por seguros	18,377	46,396
Comestibles e insumos	18,318	17,118
Útiles de oficina	15,303	18,082
Transporte	13,802	13,702
Otros	13,527	13,326
Viajes y viáticos	13,230	12,631
Comunicación y teléfono	8,226	9,239
Amortización del programa SAP	2,160	2160
Regalías y donaciones	370	900
Multas y recargos	0	20
<b>Total</b>	<u><b>1,157,303</b></u>	<u><b>1,539,741</b></u>

**(22) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por ventas	411,056	80,556
Publicidad	279,244	11,269
Promoción	73,592	28,931
Papelería – impresos y otros	14,341	3,089
Estudio de mercadeo	6,434	2,900
Letreros y vallas	200	40
<b>Total</b>	<u><b>784,866</b></u>	<u><b>126,784</b></u>

**(23) Impuesto sobre la Renta**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

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

<u>Valor de la vivienda nueva</u>	<u>Tarifa</u>
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%
Ventas de inversiones en terreno	5.0%

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	(224,737)	(18,212)
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>259,860</u>	<u>136,393</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%)	0	80,846
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (5%)	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>35,123</u>	<u>199,027</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<b>Método tradicional</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Utilidad financiera	487,462	1,990,271
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	0	(3,233,851)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(346,969)	(106,739)
Arrastre de pérdidas de periodos anteriores	(1,039,442)	(1,039,442)
Más: Gastos no deducibles	0	886,771
Costos no deducibles	<u>0</u>	<u>1,430,140</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>(898,949)</u>	<u>(72,849)</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	<u>224,737</u>	<u>(18,212)</u>

La Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.0 (2016: B/.3,233,851) que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/.0 (2016: B/.80,846)

La Compañía durante el primer trimestre de los periodos 2017 y 2016 no vendió acciones de sociedades que contenían terrenos para uso residencial.

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.259,860 (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:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	259,860	779,582
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	<u>33,666</u>	<u>(194,896)</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u>293,526</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>

Al 31 de marzo de 2017, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por las utilidades no distribuidas de sus operaciones por B/.1,597,801, debido a que la Compañía considera que esas diferencias temporarias no revierten en un futuro previsible.

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

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

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b><u>Pasivos</u></b>				
Préstamos por pagar	40,611,471	34,948,598	23,496,937	22,575,062
Obligaciones por pagar	<u>96,829,321</u>	<u>96,073,070</u>	<u>99,771,395</u>	<u>99,050,459</u>
	<u>137,440,792</u>	<u>131,021,668</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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

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

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>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Préstamos por pagar	34,948,598	22,575,062
Obligaciones por pagar	<u>96,073,070</u>	<u>99,050,459</u>
	<u>131,021,668</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

#### (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	4,948,049	0	4,948,049
Club de golf	0	0	577,174	577,174
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(3,092,169)	0	(3,092,169)
Costos del club de golf	0	0	(57,867)	(57,867)
	0	1,855,880	519,307	2,375,187
Otros ingresos	0	38,692	15,752	54,444
Gastos de operación	0	(1,136,682)	(805,487)	(1,942,169)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	757,890	(270,428)	487,462
Impuesto sobre la renta	0	(35,123)	0	(35,123)
Utilidad neta	0	722,767	(270,428)	452,339
Total de activos	<u>1,749,808</u>	<u>291,143,310</u>	<u>32,315,021</u>	<u>325,208,139</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>213,762,435</u>	<u>31,371,731</u>	<u>245,134,166</u>



**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.

	<u>2016</u>			<u>Total</u>
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	
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	<u>0</u>	<u>(75,692)</u>	<u>(144,567)</u>	<u>(220,259)</u>
	0	48,690,753	1,268,125	49,958,878
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>297,451,872</u>	<u>22,042,590</u>	<u>321,244,270</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>222,300,621</u>	<u>19,322,015</u>	<u>241,622,636</u>

**(27) Riesgo de Instrumentos Financieros**

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

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

**(a) Riesgo de crédito**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

2017	Monto nominal bruto			
	Valor en libros	(salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	40,611,471	(34,948,598)	(3,942,562)	(31,006,036)
Obligaciones por pagar	<u>96,829,321</u>	<u>(96,073,070)</u>	<u>(86,223,165)</u>	<u>(9,849,905)</u>
	<u>137,440,792</u>	<u>(131,021,668)</u>	<u>(90,165,727)</u>	<u>(40,855,941)</u>
2016	Monto nominal bruto			
	Valor en libros	(salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
<b>Pasivos financieros</b>				
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**

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

	Hasta 1 año	2017 De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	2,998,781	0	2,998,781
Cuentas por cobrar	3,269,884	1,050,000	4,319,884
Anticipos a proveedores y otros	6,797,487	0	6,797,487
<b>Total de activos</b>	<b>13,066,152</b>	<b>1,050,000</b>	<b>14,116,152</b>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	581,955	1,910,653	2,492,608
Préstamos por pagar	9,043,504	27,414,155	36,457,659
Obligaciones por pagar	86,852,181	9,977,140	96,829,321
Dividendos por pagar	5,076,962	0	5,076,962
Provisiones por pagar	20,587,432	0	20,587,432
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	8,826,670	8,826,670
<b>Total de pasivos</b>	<b>122,142,034</b>	<b>48,128,618</b>	<b>170,270,652</b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b>(109,075,882)</b>	<b>(47,078,618)</b>	<b>(156,154,500)</b>
	Hasta 1 año	2016 De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
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	9,489,059	0	9,489,059
<b>Total de activos</b>	<b>22,307,711</b>	<b>1,050,000</b>	<b>23,357,711</b>
<b>Pasivos</b>			
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	0	8,401,052	8,401,052
<b>Total de pasivos</b>	<b>130,716,554</b>	<b>37,352,161</b>	<b>168,068,715</b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b>(108,408,843)</b>	<b>(36,302,161)</b>	<b>(144,711,004)</b>

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

**(c) Riesgo de Mercado**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2017</u>	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	<u>Total</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Préstamos por pagar		9,043,504	27,414,155	36,457,659
Obligaciones por pagar		<u>86,852,181</u>	<u>9,977,140</u>	<u>96,829,321</u>
<b>Total</b>		<u>95,895,685</u>	<u>37,391,295</u>	<u>133,286,980</u>
	<u>2016</u>	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	<u>Total</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Préstamos por pagar		6,433,621	17,063,316	23,496,937
Obligaciones por pagar		<u>89,794,255</u>	<u>9,977,140</u>	<u>99,771,395</u>
<b>Total</b>		<u>96,227,876</u>	<u>27,040,456</u>	<u>123,268,332</u>

**(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 marzo 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.

## **ANEXO 2**

**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de marzo 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, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, según los términos y condiciones establecidas en los Valores certifica que:

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

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

Teléfono: +507 303-1900 [info.pa@prival.com](mailto:info.pa@prival.com) [www.prival.com](http://www.prival.com)

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

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

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

Al cierre del 31 de marzo de 2017, El Emisor se encontraba con las siguientes condiciones de Cobertura de Garantías del Prospecto:

1. Cobertura de Garantías A: Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$33,000,000.00. De acuerdo a la operación anterior tenemos:
  - Valor de Avalúo:  $US\$283,751,885.50 \times 50\% = US\$141,875,942.75 / US\$33,000,000.00 =$  Lo que representa una cobertura de 429%.
2. Cobertura de garantías- Series B y C: Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de



las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo de 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 a 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%.

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

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

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.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2017.

  
Ingrid Chang Pardo  
Gerente de Fideicomisos

  
Angelli M. Vallarino  
Abogada Jr. de Fideicomisos





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

Anexo 1. continuación

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

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Ideal Living, Corp.</b>	<b>Santa María Court, S. A.</b>	<b>Santa María Hotel &amp; Golf</b>
<b>Pasivos:</b>						
Anticipos recibidos de clientes	74,819,107	0	74,819,107	56,414,012	18,405,095	0
Cuentas por pagar	(2,492,608)	(16,306,203)	18,798,811	9,721,987	1,196,990	7,879,834
Deuda bajo arrendamiento financiero	44,407	0	44,407	44,407	0	0
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	9,043,504	0	9,043,504	9,043,504	0	0
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	86,852,181	0	86,852,181	86,852,181	0	0
Dividendos por pagar	5,076,962	0	5,076,962	5,076,962	0	0
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>178,328,769</b>	<b>(16,306,203)</b>	<b>194,634,972</b>	<b>167,153,053</b>	<b>19,602,085</b>	<b>0</b>
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	27,414,155	0	27,414,155	0	12,835,996	14,578,159
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	9,977,140	0	9,977,140	9,977,140	0	0
Provisiones por pagar	20,587,432	0	20,587,432	20,500,364	0	87,068
Cuentas y depósito de garantía recibidos de clientes	8,826,670	0	8,826,670	0	0	8,826,670
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>66,805,397</b>	<b>0</b>	<b>66,805,397</b>	<b>30,477,504</b>	<b>12,835,996</b>	<b>8,826,670</b>
Total de pasivos	245,134,166	(16,306,203)	261,440,369	197,630,557	32,438,081	23,491,897
<b>Patrimonio:</b>						
Acciones comunes	52,991,614	(18,561,285)	71,552,899	52,991,614	224,641	18,336,644
Utilidades no distribuidas	27,082,359	0	27,082,359	28,243,726	(347,701)	(813,666)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>80,073,973</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>98,635,258</b>	<b>81,235,340</b>	<b>(123,060)</b>	<b>17,522,978</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>325,208,139</b>	<b>(34,867,488)</b>	<b>360,075,627</b>	<b>278,865,897</b>	<b>32,315,021</b>	<b>48,894,709</b>

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

CA

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

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp.	Santa María Court, S. A.	Santa María Hotel & Golf, S. A.
<b>Ingresos:</b>						
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4,948,049	0	4,948,049	4,948,049	0	0
Club de golf	577,174	0	577,174	0	0	577,174
<b>Total de ingresos</b>	<b>5,525,223</b>	<b>0</b>	<b>5,525,223</b>	<b>4,948,049</b>	<b>0</b>	<b>577,174</b>
<b>Costos:</b>						
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	3,092,169	0	3,092,169	3,092,169	0	0
Costos del club de golf	57,867	0	57,867	0	0	57,867
<b>Total de costos</b>	<b>3,150,036</b>	<b>0</b>	<b>3,150,036</b>	<b>3,092,169</b>	<b>0</b>	<b>57,867</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>2,375,187</b>	<b>0</b>	<b>2,375,187</b>	<b>1,855,880</b>	<b>0</b>	<b>519,307</b>
<b>Otros ingresos</b>	<b>54,444</b>	<b>0</b>	<b>54,444</b>	<b>38,692</b>	<b>0</b>	<b>15,752</b>
<b>Gastos de operación:</b>						
Administrativos y generales	1,157,303	0	1,157,303	311,854	41,637	803,812
Mercadeo	784,866	0	784,866	655,825	127,366	1,675
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>1,942,169</b>	<b>0</b>	<b>1,942,169</b>	<b>967,679</b>	<b>169,003</b>	<b>805,487</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>487,462</b>	<b>0</b>	<b>487,462</b>	<b>926,893</b>	<b>(169,003)</b>	<b>(270,428)</b>
Impuesto sobre la renta, neto	(35,123)	0	(35,123)	(35,123)	0	0
<b>Utilidad neta</b>	<b>452,339</b>	<b>0</b>	<b>452,339</b>	<b>891,770</b>	<b>(169,003)</b>	<b>(270,428)</b>
Utilidades no distribuidas al inicio del año	26,630,020	0	26,630,020	26,630,020	0	0
Dividendos declarados	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	27,082,359	0	27,082,359	27,521,790	(169,003)	(270,428)

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

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

Al 31 de marzo de 2017

(Cifras en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp.	Santa María Court, S. A.	Santa María Hotel & Golf
Efectivo y depósitos en bancos	2,998,781	0	2,998,781	656,420	2,074,308	268,053
Cuentas por cobrar	4,319,884	(16,306,203)	20,626,087	7,144,475	6,154,375	7,327,237
Anticipos a proveedores	6,797,487	0	6,797,487	102,848	3,072,368	3,622,271
Inventarios:						
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	48,076,991	0	48,076,991	48,076,991	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	26,257,177	0	26,257,177	14,945,328	224,641	11,087,208
Materiales	303,579	0	303,579	261,490	0	42,089
<b>Total de inventarios</b>	<b>74,637,747</b>	<b>0</b>	<b>74,637,747</b>	<b>63,283,809</b>	<b>224,641</b>	<b>11,129,297</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>88,753,899</b>	<b>(16,306,203)</b>	<b>105,060,102</b>	<b>71,187,552</b>	<b>11,525,692</b>	<b>22,346,858</b>
Inversión en asociadas	0	(18,561,285)	18,561,285	18,561,285	0	0
Construcciones en proceso	218,532,718	0	218,532,718	178,590,997	20,789,329	19,152,392
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	1,594,789	0	1,594,789	947,832	0	646,957
Propiedades de inversión	8,992,112	0	8,992,112	8,992,112	0	0
Inversión en cancha de golf	6,748,502	0	6,748,502	0	0	6,748,502
Impuesto sobre la renta diferido	293,526	0	293,526	293,526	0	0
Otros activos	292,593	0	292,593	292,593	0	0
<b>Activos no corrientes</b>	<b>236,454,240</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>255,015,525</b>	<b>207,678,345</b>	<b>20,789,329</b>	<b>26,547,851</b>
<b>Total de activos</b>	<b>325,208,139</b>	<b>(34,867,488)</b>	<b>360,075,627</b>	<b>278,865,897</b>	<b>32,315,021</b>	<b>48,894,709</b>

09