

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2018

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

## I PARTE

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

### I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

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

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

#### A. Historia y desarrollo del Emisor

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

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

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

- c) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo a las leyes de la Republica de Panama el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa Maria Golf & Country Club. Esta compañía inicio sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7. Estatutos**

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

#### **8. Modificación de Capital**

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

**Capitalización y endeudamiento (basado en EEFs al 31-dic-18)**

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2018 y un resumen explicativo:

<b>en miles de US\$</b>	<b>31-dic-18</b>	
Anticipos recibidos de clientes	52,000	(i)
Cuentas por pagar	11,945	
Deuda bajo arrendamiento financiero	24	
Cuotas y depósitos de Garantía recibidos de clientes	21,000	
Financiamientos con instituciones financieras	46,208	(ii)
Bonos por pagar, porción corto plazo, neto de costos de emisión	30,817	(iii)
Bonos por pagar, porción largo plazo, neto de costos de emisión	98,533	(iii)
Dividendos por pagar	6,769	
Provisiones por pagar y otros pasivos	9,981	
Impuesto sobre la renta por pagar	3,919	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>281,196</b>	
Acciones comunes	52,992	
Superavit acumulado	52,079	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>105,071</b>	
<b>PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>386,267</b>	

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.
2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Banco General, con US\$10,000,000. La línea de crédito es a corto plazo y un sobregiro aprobado por 4,000,000 en Banistmo, S. A. el cual mantiene un saldo en libros de US\$3,998,430.

Préstamo bancario con Banistmo con US\$24,315,000. La línea de crédito de construcción está garantizada con primera hipoteca y anticresis a favor de Banistmo, el cual tiene un saldo en libros de US\$5,082,288.

Préstamo bancario con Banistmo con US\$27,580,000. La línea de crédito de construcción está garantizada con primera hipoteca y anticresis a favor de Banistmo el cual tiene un saldo en libros de US\$27,280,762.

3. Bonos por pagar, consisten en la Resolución SMV 407-12 del 10 de diciembre de 2012, por un valor nominal de hasta US\$130,000,000, divididos en tres (3) series. La Serie A por B/.60,000,000 con un saldo en libros de US\$60,000,000, la serie B por US\$40,000,000 con un saldo en libros de US\$40,000,000 y la serie C por US\$30,000,000 con un saldo en libros de US\$30,000,000.

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 US\$130,000,000, divididos en tres (3) series como sigue:

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

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

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

- **Serie A**

El 2 de enero de 2018, la Compañía realizó pago de la serie A correspondiente a la emisión pública de 2013, por la suma de US\$27,000,000 (2017 US\$12,000,000) y emitió Bonos de la serie A por US\$30,000,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 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 28 de diciembre de 2022

El 19 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie A por US\$27,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el

19 de junio de 2022.

El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie A por US\$3,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 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 30 de junio de 2022.

- **Serie B**

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie B por B/.38,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen del 28 de diciembre de 2022, y realizó el pago de la Serie B correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.38,000,000.

El 23 julio de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie B por B/.2,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7.00%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 19 de julio de 2023.

- **Serie C**

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; siendo su vencimiento el 25 de noviembre de 2018. Durante el mes de noviembre de 2018, la Compañía renovó bonos de la Serie C por B/.7,200,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.25%, con vencimiento el 17 de noviembre de 2019, y VCN's de la serie C por B/.2,800,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.0%, con vencimiento del 21 de mayo de 2019.

El 25 de febrero de 2016, se emitieron, VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad; siendo su vencimiento el 15 de febrero de 2018. La Compañía renovó a la tasa anual fija de 4.5%, hasta el 3 de febrero de 2019.

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

cual fue renovada a la tasa anual fija de 4.75%, hasta el 28 de junio de 2019.

El 6 de marzo de 2018 se emitió VCN's con Serie C por B/.4,000,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 4.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad; siendo su vencimiento el 27 de noviembre de 2018. Durante el mes de noviembre de 2018, la Compañía renovó la Serie C a la tasa anual fija de 5.00% por B/.4,000,000 con fecha de vencimiento del 18 de noviembre de 2019.

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

El emisor mediante la escritura pública No.1107 del 15 de enero de 2019, adiciono como respaldo de la serie B y C las siguientes fincas trasladadas del respaldo de fideicomiso de garantía de la Serie A:

Finca número 277,648, Documento Redi 1258954  
Finca número 406,667, Documento Redi 2288296

Estas fincas respaldaran el 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").

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

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

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

La información que se presenta en esta sección se basa en un plan maestro desarrollado entre el Emisor y sus asesores externos y representa el mejor estimado sobre el desarrollo del proyecto. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que el



plan presentado a continuación no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en cualquier momento, respetando en todo caso, las debidas autorizaciones de las entidades gubernamentales correspondientes. Dichas modificaciones, incluyen, pero no se limitan, a: tiempo requerido para el desarrollo de cada una de las fases del proyecto, número de unidades a desarrollar, precio promedio de venta de las unidades, número de hoyos en la cancha de golf, vías de acceso a desarrollar, características del Country Club, Golf Club, gimnasio y otras amenidades.

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

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

### **a. Descripción General**

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

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

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

### **b. Ubicación**

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

### **c. Productos**

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

### **d. Mercado objetivo**

El mercado objetivo del Santa María Business District es empresas con necesidades de espacio físico entre 1,500 a 40,000 metros cuadrados. El proyecto estará enfocado a

empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística.

#### e. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2018, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$94.4 millones.

## 2. Santa María Golf & Country Club

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

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2018). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

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

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

### b. Ubicación

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

### c. Productos

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

#### *Lotes de terreno (ES Lots)*

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

#### *Viviendas Unifamiliares (SF Homes)*

- Aproximadamente 44 viviendas unifamiliares
- Tamaño varían entre 311 a 511 m2 en lotes que varían entre 642 a 888 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US\$764,000 a US\$1,308,000

*Lote de Terreno (HD.4)*

- Aproximadamente 4 lotes para condominios de lujo
- Lotes entre 3,000 a 4000 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$3,000,000 a US\$4,000,000

*Lote de Terreno (MD.6)*

- Un lote para viviendas
- Con un área de 82, 165.99 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$20,000,000

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

*Lote de Terreno (MD.1)*

- Aproximadamente 19 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 73,047.29 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$4,000,000 a US\$5,000,000

*Lote de Terreno (HD.5)*

- Aproximadamente 5 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 12,482.51 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$4,000,000 a US\$5,000,000

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

*Lote de Terreno (MD.7)*

- Aproximadamente 11 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 24,366.91 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$2,000,000 a US\$3,000,000

*Lote de Terreno (HD.1)*

- Aproximadamente 16 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 48,207.94 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$5,000,000 a US\$6,000,000

**d. Fases de Desarrollo**

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

**FASE 1**

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

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

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

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

#### FASE 2

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

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

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

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

### FASE 3

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

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

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

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

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

**FASE 4**

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

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

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

**e. Amenidades**

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

*Cancha de Golf Santa María*

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

*Santa María Golf Club*

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

**Santa María Country Club**

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

**The Spa at Santa María**

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

**The Inn at Santa María**

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

**The Shops at Santa María**

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

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

**f. Mercado objetivo**

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

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

**g. Canales de distribución**

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

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



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

#### **h. Infraestructura**

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

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

telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.

- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carros de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

#### i. Análisis del terreno

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

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

#### j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$290.0 millones;
- Casas: \$259.5 millones;
- Santa María Business District: \$94.4 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre del 2018 existe un saldo de US\$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones, las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

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

<b>Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)</b>	<b>31-dic-2018</b>
<b>Opciones Lotes-Reservaciones</b>	125
<b>Opciones Residenciales-Reservaciones</b>	90
<b>Opciones Apartamentos-Reservaciones</b>	60
<b>Contratos de Derecho de uso del Club de Golf</b>	10,765
<b>Contratos promesas de compraventa Lotes</b>	14,569
<b>Contratos de derecho de uso del Club Social</b>	10,235
<b>Contratos promesas de compraventa residenciales</b>	37,154
<b>TOTAL</b>	<b>72,998</b>

#### **k. Antecedentes**

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

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

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

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

A su vez, los problemas político-económicos en países vecinos inducen la búsqueda de alternativas donde ubicar operaciones centrales o regionales en países que ofrezcan estabilidad económica, política y social y la protección del capital invertido. El gobierno de Venezuela, por ejemplo, a raíz de su política interna y externa, continúa disuadiendo a inversionistas extranjeros y nacionales que buscan estabilidad económica y protección de su capital. Colombia, aunque goza de una reciente mejoría económica, sigue sufriendo de violencia e inseguridad en el país y, al igual que Venezuela, mantiene restricciones al libre flujo de capitales que desfavorecen a inversionistas extranjeros.

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

### I. Competencia

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

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

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

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

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

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

### A. Litigios legales

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

### B. Sanciones administrativas

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

**D. Estructura organizativa**

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

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

**E. Propiedades, Plantas y Equipo**

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

Las fincas que comprenden la propiedad al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$m)
PH 416295	28.9	67.2
277664	3.3	7.2
438347	4.6	2.9
30123365	0.6	1.3
277665	5.7	1.1
252706	4.6	0.9
294260	2.2	0.4
250338	1.3	0.2
250332	1.3	0.2
30124594	10.9	2.9
397327	15.8	2.9
30125229	5.2	1.3
407055	6.9	1.3
30124596	4.7	1.2
405108	3.2	0.6
30123301	1.3	0.3
<b>TOTAL</b>	<b>100.5</b>	<b>91.9</b>

Al 31 de diciembre del 2018, el Emisor ha invertido más de US\$528.8 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

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

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

**G. Información de tendencias**

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-

2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

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

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

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

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

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$374.6 millones al 31-dic-17 a \$386.2 millones al 31-dic-18, reflejando un aumento de \$11.6 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución de \$244.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$4.9 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$41.7 millones, una disminución en el rubro de Efectivo de \$1.2 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$5.0 millones, un aumento en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$68.6 millones, un aumento en el rubro de Inventario de Materiales de \$0.2 millones, un aumento en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.1 millones, un aumento en el rubro de inversión de \$99.8 millones, un aumento en el rubro de inversión en hotel de \$51.9 millones.

Los pasivos totales del Emisor disminuyeron del 31-dic-2017 al 31-dic- 2018, pasando de \$282.6 millones a \$281,1 millones, una disminución neta de \$1.5 millones. Los Anticipos recibidos de clientes disminuyeron por \$5.5 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de \$5.2 millones, mientras que el rubro de Préstamos por pagar refleja una disminución de \$14.9 millones, un aumento de cuotas y depósitos de garantía de clientes de \$2.5 millones, un aumento en el rubro de provisiones de \$2.6, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja un aumento de \$8.6 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$93.3 millones al 31-dic-17 a \$200.4 millones al 31-dic-18, reflejando un aumento de \$107.1 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2018 de 1.36. Esto se debe principalmente al aumento de los pasivos corrientes en el periodo.

#### **B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2018, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$105.0 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyó a 1.7, principalmente al aumento en el rubro de Préstamos por Pagar.

#### **C. Resultados de las Operaciones**

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 31 de diciembre de 2018. La variación se atribuye principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados y el reconocimiento de los ingresos por la venta de los lotes del proyecto Península Estate, casas en el Fairway Estates, casas en The Crescent, casas en The Grove y apartamentos en el Santa Maria Court. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$290.0 millones;
- Casas: \$259.5 millones;
- Santa María Business District: \$94.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$567.4 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2018 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$7.1 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución de \$0.3 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$7.4 en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de diciembre de 2018.

#### D. Análisis de Perspectivas

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

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

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

#### A. Identidad

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

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

**Carlos Pellas Chamorro**

Nacionalidad: Española

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **Mayor Alfredo Alemán**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

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

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

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

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de Marzo del 1970

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

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

**Fernando Duque M.**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de septiembre de 1967

Domicilio Comercial: Urbanización Santa Maria, Edificio Discovery Center

Email: [fduque@santamariapanama.com](mailto:fduque@santamariapanama.com)

Graduado en Ingeniería Industrial de la Universidad de Miami en Coral Gables, Florida en el año de 1991. En el año de 1994, obtiene su Maestría en Administración de Negocios del INCAE, en Alajuela, Costa Rica. Es Secretario de las Juntas Directivas de Corporación Turística del Pacífico, S. A. y The Bristol Resort, S. A., propietarias de los Hoteles Bristol. Es también Director de Desarrollo Residencial de Calidad, S. A., empresa inmobiliaria responsable del desarrollo de los proyectos Embassy Club y Embassy Village, localizados en Clayton. Secretario de la Junta Directiva de Ideal Living, Corp., además de Casa Mar Development, S.A.

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

**2. Empleados de importancia y asesores****Ing. Fernando Duque - Director General**

El Ing. Duque cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y construcción. Hasta abril de 2017 fue el Presidente Ejecutivo de la empresa de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., cuya actividad principal es el desarrollo inmobiliario.

Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa promotora.

**Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero**

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor con Deloitte & Touche. Posee más de 20 años de experiencia en el ramo.

**Farid Saba – Director de Mercadeo y Ventas**

El Señor Farid Saba cuenta con más de 14 años de experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en Elite Internacional Realty, Prodigy Network y Affinity International Realty en el Sur de la Florida, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutivo de Ventas. Del 2008 al 2012 trabajo en Zoom Development (Playa Blanca) como asesor de inversión y venta. Del 2012 al 2014 trabajo en Dream Properties como Director de Mercadeo y Ventas. Más recientemente mantuvo posición de Gerente de Ventas en Habitats Development, en donde impulso varios proyectos residenciales, como YOO by Phillip Starck, Nuovo by Armani Casa y La Maison by Fendi Casa entre otros.

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

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 17 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

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

Arquitecto panameño, egresado de la Universidad de Panamá, cuenta con maestría en Ordenamiento Territorial de la Universidad de Panamá. Posee más de 39 años de experiencia en administración de personal de campo y personal técnico de oficina, inspección, supervisión y construcción de proyectos; coordinación elaboración de diseños y cálculos, presupuestos de construcción y especificaciones técnicas de infraestructura y edificaciones de proyectos gubernamentales y privados desarrollados en el territorio nacional. Dentro de la experiencia profesional, laboro en la compañía Constructora Urbana, S. A. en el período 1993-2004, Jefe de Desarrollo Urbano en el Municipio de San Miguelito en el periodo 2004-2010, y formo parte del grupo de profesionales de ideal Living Corp. desde el año 2010 hasta noviembre de 2014 como Jefe de inspección y control de calidad y desde diciembre de 2014 hasta la fecha funge como Gerente de Ingeniería.

**3. Asesores Legales**

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

**4. Auditores**

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

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

## 5. Designación por acuerdos o entendimientos

### **Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor**

CFO de Grupo Pellas con más 18 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

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

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

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

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

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

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

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

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

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B. Compensación

### A. Directores y dignatarios

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

### B. Ejecutivos principales

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2017 fue US\$552.1 mil y en el 2018 fue US\$591.1 mil.

### C. Prácticas de la Directiva

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### D. Empleados

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

Departamento	2015	2016	2017	2018
Dirección General	2	2	2	2
Mercadeo y Ventas	5	5	5	6
Contabilidad, Finanzas y Legal	11	11	12	12
Construcción	4	4	4	4
Ingeniería	7	6	5	5
Control de Proyecto	4	4	4	4
Mantenimiento y Servicios	6	6	3	3
Monitoreo Ambiental	1	1	1	1
<b>Totales</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>37</b>

**E. Propiedad Accionaria**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### C. Persona Controladora

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

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	948,668	33.33%
2	406,389	14.28%
3	403,816	14.19%
4	338,213	11.88%
5	284,660	10.00%
6	133,786	4.70%
7	133,786	4.70%
8	101,808	3.58%
9	95,327	3.35%
<b>TOTAL</b>	!Especificación de carácter no válida	<b>100.00%</b>

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

### D. Cambios en el Control Accionario

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

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

**V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES****A. Identificación del negocio o contratos con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<b>12 meses 31-dic-18</b>	<b>12 meses 31-dic-17</b>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	2,176,995	214,288
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	2,134,752
Cuentas por pagar	540,449	103,371
	1,328,161	2,238,123
<b>Ingresos:</b>		
Venta de lotes urbanizados y viviendas	0	8,299,557
<b>Costos:</b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	3,966,681
	<b>12 meses 31-dic-18</b>	<b>12 meses 31-dic-17</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos de publicidad y mercadeo	304,144	1,192,061
Servicios administrativos y financieros	157,282	1,282,505
	461,426	2,474,566
<b>Otras Transacciones:</b>		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	13,642,052	11,835,241
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	3,769,089	3,352,080
	17,411,141	15,187,321

Al 31 de diciembre del 2017, 2 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de compra-venta, bajo los cuales, les correspondió pagar un monto total de \$8.3 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto MD-7, Parcela MD-1.

Al 31 de diciembre del 2017, los abonos relacionados a estos acuerdos de promesa de compra-venta totalizaban \$2.2 millones como se detalla en la tabla anterior.

Al 31 de diciembre del 2018, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

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

<b>Contraparte</b>	<b>Tipo de servicios</b>	<b>Monto</b>
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	518,940
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	587,871
Pellas Development Services	Servicios profesionales	96,268

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

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

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

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

### B. Intereses generados por los Bonos

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

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

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

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y Títulos de Participación

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

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

#### 2. Título de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	16-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$27,000,000
Bonos corporativos	30-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$3,000,000
Bonos corporativos	28-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$30,000,000
Bonos corporativos	28-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$38,000,000
Bonos corporativos	03-Feb-2019	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$4,000,000
Bonos corporativos	28-Jun-2019	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$12,000,000

<b>Valores corporativos</b>	19-Jul-2023	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$2,000,000
<b>Valores corporativos</b>	21-May-2019	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$2,800,000
<b>Valores corporativos</b>	17-Nov-2019	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$7,200,000
<b>Valores corporativos</b>	18-Nov-2019	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$4,000,000

## B. Descripción de Derechos de los Títulos.

### 1. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-18)

Al 31 de diciembre de 2018, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$105,071,017 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

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

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

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

## 2. Títulos de Participación

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

## 3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor ofertó públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

### (i) Emisión pública 2013

<b>Fecha de oferta:</b>	Serie A: 28 de diciembre de 2017 Serie A: 15 de junio de 2017 Serie A: 28 de junio de 2017 Serie B: 28 de diciembre de 2017 Serie B: 21 de julio de 2018 Serie C: 28 de diciembre de 2017 Serie C: 3 de julio de 2018 Serie C: 24 de noviembre de 2018
<b>Monto emitido:</b>	US\$130,000,000
<b>Series:</b>	Tres (3) series
<b>Respaldo:</b>	Crédito general del Emisor
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	Serie A: 28 de diciembre de 2022 Serie A: 19 de junio de 2022 Serie A: 30 de junio de 2022 Serie B: 28 de diciembre de 2022 Serie B: 19 de julio de 2023 Serie C: VCNs Serie C: 28 de junio de 2019 VCNs Serie C: 21 de mayo de 2019 VCNs Serie C: 17 de noviembre de 2019 VCNs Serie C: 18 de noviembre de 2019 VCNs Serie C: 26 de enero de 2020
<b>Tasa de Interés:</b>	6.50% anual fija Serie A 6.75% anual fija Serie B 4.50% anual fija Serie C
<b>Días de Pago:</b>	31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
<b>Pago de Capital:</b>	Un (1) sólo pago en la Fecha de Vencimiento de los Bonos
<b>Redención Anticipada:</b>	Serie A: El Emisor no podrá redimir voluntariamente durante las primeras ocho (8) Fechas de Pago. Una vez finalizado este periodo, el emisor podrá a su entera disposición redimir voluntariamente los bonos de Serie A al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la presente

Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

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

Serie C: La redención anticipada es permitida.

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

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

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	ISIN PAL0736323Q6 ISIN PAL0736323R4 ISIN PAL0736323U8 ISIN PAL0736323V6 ISIN PAL0736323W4 ISIN PAL0736323Y0 ISIN PAL0736323Z7 ISIN PAL0736323A ISIN PAL0736323B6 ISIN PAL0736323C4
Precio de cierre al 19-Jun-2022	99.00%
Precio de cierre al 30-Jun-2022	101.00%
Precio de cierre al 28-Dic-2022	100.00%
Precio de cierre al 28-Dic-2022	99.99%
Precio de cierre al 03-Feb-2019	100.00%
Precio de cierre al 28-Jun-2019	99.99%
Precio de cierre al 19-Jul-2023	100.00%
Precio de cierre al 21-May-2019	100.00%
Precio de cierre al 17-Nov-2019	100.00%
Precio de cierre al 18-Nov-2019	100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna



## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

	Año que reporta 31-dic-18	Año que reporta 31-dic-17	Año que reporta 31-dic-16	Año que reporta 31-dic-15
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>				
Ventas o Ingresos Totales	76,526,578	61,363,392	104,171,481	66,892,436
Ganancia Bruta en Ventas	30,111,523	36,218,019	50,308,878	45,284,792
Margen Operativo Bruto	39.35%	59.02%	48.29%	67.70%
Gastos Generales y Administrativos	-14,721,807	-7,665,526	-7,044,808	-7,721,682
Utilidad (Pérdida) Neta	12,809,380	23,519,417	35,812,156	32,910,538
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	4.50	8.26	12.58	11.56
Depreciación y Amortización	2,178,279	661,280	707,673	886,776

	Año que reporta 31-dic-18	Año que reporta 31-dic-17	Año que reporta 31-dic-16	Año que reporta 31-dic-15
<b>BALANCE GENERAL</b>				
Activo Circulante (1)	200,447,992	96,316,890	101,090,992	71,576,729
Activos Totales	386,267,503	374,691,716	317,918,961	300,087,236
Pasivo Circulante (2)	147,763,523	223,091,138	187,201,662	121,379,141
Pasivos Totales	281,196,486	282,661,776	238,297,327	222,944,425
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	52,079,403	39,038,326	26,630,020	24,151,197
Patrimonio Total	105,071,017	92,029,940	79,621,634	77,142,811

	Año que reporta 31-dic-18	Año que reporta 31-dic-17	Año que reporta 31-dic-16	Año que reporta 31-dic-15
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	0.0	3.9	11.7	11.7
Deuda total/Patrimonio	1.7	2.0	1.6	1.6
Capital de Trabajo	2,130,710	13,677,084	20,433,601	9,532,449
Razón Corriente	1.4	0.4	0.5	0.3
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexos, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 auditados.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

#### I. Contenido Mínimo

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

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

**2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:**

**a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.**

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

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

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No se han adoptado a la fecha.

## II. Junta Directiva

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

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

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

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

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

No existen reglas sobre este tema.

**II. Composición de la Junta Directiva**

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

**IV. Accionistas**

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

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

- d. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.** (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No es relevante.

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

No es relevante.

#### **V. Comités de la Junta Directiva**

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

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

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

- a. Comité de Auditoría**

No aplica.

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

No aplica.



- c. **Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave**  
No aplica.

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

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

- a. **Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).**  
1 Accionista y 2 miembros independientes.
- b. **Cumplimiento y Administración de Riesgos**  
No existe este Comité.
- c. **Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.**  
No existe este Comité.

## V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

## VI PARTE DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

## FIRMA(S)

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



Fernando Duque  
Apoderado Especial

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de diciembre de 2018

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

**Anexos**

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







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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionista  
Ideal Living, Corp.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias (en adelante, la "Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado par el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

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

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

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

**Asunto clave de la auditoría**

Los inventarios, que principalmente comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico y costos de construcción en proceso de la Compañía, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo mensualmente, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. El inventario que comprende los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico representan el 48.16% del total de activos de la Compañía y se miden a su costo o valor neto de realización, el menor.

Las construcciones en proceso representan el 1.27% del total de activos e incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado.

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

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

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

### *Reconocimiento de ingresos*

*Véanse las Notas 3 (B) y 4(r) a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

La Compañía está principalmente comprometida en la venta, promoción y administración de bienes y servicios. El ingreso es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño de la Compañía. Podría existir un riesgo de que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones de la Compañía, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Efectuamos pruebas de controles relacionados con el ciclo de ventas y pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de bienes y servicios.
- Realizamos procedimientos de revisiones analíticas e indagamos con la administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada al comparar información histórica de ventas.
- Inspeccionamos los asientos de diario de alto riesgo para detectar cualquier ajuste inusual hecho a las cuentas de ventas.
- Verificamos que el ingreso por ventas fuese reconocido en el periodo contable correspondiente aplicando la prueba de corte al final del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido.

### *Otra información*

La administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el contenido del informe anual, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de los auditores independientes.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia de importancia relativa en esa otra información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa. Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error de importancia relativa en esa otra información, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

### *Otro Asunto - Información Suplementaria*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Juan Carlos Castillo S.

**KPMG**

Panamá, República de Panamá  
11 de julio de 2019

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Efectivo y depósitos en bancos	6	1,882,517	3,130,120
Cuentas por cobrar:			
Clientes		1,689,055	3,338,443
Partes relacionadas		2,176,995	214,288
Otras		955,587	1,347,523
<b>Total cuentas por cobrar</b>	5, 7	<u>4,821,637</u>	<u>4,900,254</u>
Anticipos a proveedores	8	7,215,446	12,307,836
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	9	104,566,797	62,879,445
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	81,440,442	12,838,411
Materiales y suministros		365,110	190,509
<b>Total de inventarios</b>		<u>186,372,349</u>	<u>75,908,365</u>
Gastos pagados por anticipado		156,043	70,315
<b>Activos corrientes</b>		<u>200,447,992</u>	<u>96,316,890</u>
Construcciones en proceso	11	4,924,131	249,291,231
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	2,613,700	2,517,639
Propiedades de inversión	13	108,756,049	8,992,112
Inversión en cancha de golf	14	16,733,298	17,041,515
Inversión en hotel	15	52,158,585	0
Impuesto sobre la renta diferido	28	0	295,957
Intangible y otros activos	16	633,748	236,372
<b>Activos no corrientes</b>		<u>185,819,511</u>	<u>278,374,826</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>386,267,503</u></u>	<u><u>374,691,716</u></u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Cuentas por pagar:</b>			
Proveedores		10,567,738	6,261,480
Partes relacionadas		540,449	103,371
Otras		836,746	366,590
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>5, 18</b>	<b>11,944,933</b>	<b>6,731,441</b>
Anticipos recibidos de clientes	5, 17	51,999,820	57,481,697
Deuda bajo arrendamiento financiero	21	24,300	43,910
Financiamientos con instituciones financieras	19	46,207,795	3,928,973
Bonos por pagar, porción corto plazo	20	30,817,393	90,982,425
Impuesto sobre la renta por pagar		16,429	0
Dividendos por pagar	21, 22	6,769,282	6,769,282
<b>Pasivos corrientes</b>		<b>147,779,952</b>	<b>165,937,728</b>
Financiamientos con instituciones financieras	19	0	57,153,410
Bonos por pagar, porción largo plazo	20	98,533,153	29,735,103
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		20,999,067	18,501,201
Impuesto sobre la renta diferido		11,528	0
Provisiones por pagar y otros pasivos		13,872,786	11,334,334
<b>Pasivos no corrientes</b>		<b>133,416,534</b>	<b>116,724,048</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>281,196,486</b>	<b>282,661,776</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	23	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		52,079,403	39,038,326
<b>Total del patrimonio</b>		<b>105,071,017</b>	<b>92,029,940</b>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<b>386,267,503</b>	<b>374,691,716</b>

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

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	24	76,278,646	61,253,026
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>			
Costos de ventas	9	42,275,488	24,960,849
Costos de operaciones		<u>4,166,782</u>	<u>184,287</u>
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>		<u>46,442,270</u>	<u>25,145,136</u>
<b>Utilidad bruta en ventas y operaciones</b>		<u>29,836,376</u>	<u>36,107,890</u>
<b>Otros ingresos</b>		305,859	110,366
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>			
Gastos de administración	5, 25	11,345,728	5,745,251
Gastos de mercadeo	5, 26	<u>1,530,584</u>	<u>1,872,523</u>
<b>Total gastos de administración y mercadeo</b>		<u>12,876,312</u>	<u>7,617,774</u>
<b>Costos financieros</b>	27	<u>1,876,208</u>	<u>47,752</u>
<b>Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta</b>		15,389,715	28,552,730
Impuesto sobre la renta, neto	28	<u>2,580,335</u>	<u>5,033,313</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>12,809,380</u>	<u>23,519,417</u>
<b>Utilidad neta por acción común</b>		<u>4.50</u>	<u>8.26</u>

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



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

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	52,991,614	26,630,020	79,621,634
Utilidad neta - 2017	0	23,519,417	23,519,417
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>			
Dividendos declarados	0	(11,111,111)	(11,111,111)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	52,991,614	39,038,326	92,029,940
Impacto por adopción de la NIIF 15 al 1 de enero de 2018	0	231,697	231,697
<b>Saldos al 1 de enero de 2018</b>	52,991,614	39,270,023	92,261,637
Utilidad neta - 2018	0	12,809,380	12,809,380
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<u>52,991,614</u>	<u>52,079,403</u>	<u>105,071,017</u>

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

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		12,809,380	23,519,417
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		2,580,335	5,033,313
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		2,228,541	661,280
Amortización de activos intangibles		10,943	8,639
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		78,617	2,890,867
Anticipos a proveedores y otros		5,092,390	(2,889,092)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		(41,687,352)	(11,710,286)
Terrenos en desarrollo urbanístico		(68,602,031)	13,418,766
Inventario de materiales		(174,601)	116,434
Gastos pagados por anticipado		(85,728)	(70,316)
Construcciones en proceso		91,069,578	(60,764,385)
Impuesto sobre la renta diferido activo		295,957	0
Otros activos		(408,319)	33,109
Anticipos recibidos de clientes		(5,505,735)	(6,881,062)
Cuentas por pagar		5,213,492	3,502,026
Otros pasivos		1,991,576	(5,041,068)
Impuesto sobre la renta diferido pasivo		(73,657)	0
Impuesto sobre la renta por pagar		16,429	0
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		2,497,866	953,393
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		<u>(1,692,719)</u>	<u>(4,312,068)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,692,719)	(4,312,068)
<b>Efectivo neto de las actividades de operación</b>		<u>5,654,962</u>	<u>(41,531,033)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(641,385)	(1,415,184)
<b>Efectivo neto de las actividades de inversión</b>		<u>(641,385)</u>	<u>(1,415,184)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(19,610)	(497)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		158,013,748	93,629,436
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(164,255,318)	(35,097,857)
Dividendos pagados		0	(18,837,581)
<b>Efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>		<u>(6,261,180)</u>	<u>39,693,501</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo		(1,247,603)	(3,252,716)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,130,120	6,382,836
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u>1,882,517</u>	<u>3,130,120</u>

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

## **IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2018

(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.

Ideal Living, Corp. 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.
- c) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa María Golf & Country Club. Constituida en la Escritura Pública 17,835 del 24 de agosto de 2015. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

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).

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 11 de julio de 2019.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Este es el primer conjunto de estados financieros consolidados anuales en los que se ha aplicado la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*, la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* y enmiendas a la NIC 40 *Propiedad de Inversión*. Los cambios en políticas contables significativos se describen en la nota 5.

##### (b) Base de Medición

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

##### (c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros 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.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos y los supuestos e incertidumbre en las estimaciones se relacionan con lo siguiente:

##### (a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, se describe en las siguientes notas:

- Nota 17 - clasificación de los arrendamientos
- Nota 4(h) - Determinación cuando una propiedad es ocupada por el dueño o propiedad de inversión.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2018, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 11 – Costos de construcción en proceso.
- Nota 4(g) – vida útil de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo.
- Nota 4(k) – estimación de la provisión para posibles cuentas de cobro dudoso.
- Nota 4(r) – reconocimiento de ingresos: estimación de los rendimientos esperados.

*(e) Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de algunos no financieros.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a los Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente los datos de entrada observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenidas de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valorización significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir valores razonables:

- Nota 13, propiedades de inversión.

#### (3) Cambios en Políticas Contables Significativas

La Compañía ha aplicado inicialmente la NIIF 9 (véase A) y la NIIF 15 (véase B) a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros consolidados no ha sido re-expresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas, excepto por la presentación por separado de la reserva para posibles cuentas por cobrar de dudoso cobro en el estado consolidado de resultados (véase A).

##### A. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Compañía ha adoptado la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 (NIIF 9), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en julio de 2014, y con fecha efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

Los requerimientos de la NIIF 9 Instrumentos Financieros representan cambios significativos en comparación con la Norma Internacional de Contabilidad No. 39 Reconocimiento y Medición de Instrumentos Financieros (NIC 39). La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, la Compañía ha aplicado modificaciones consecuentes a la Norma NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada del estado de resultado del periodo. Anteriormente, el enfoque de la Compañía era incluir el deterioro de los deudores comerciales en otros gastos.

Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los "costos financieros", de manera similar a la presentación bajo la Norma NIC 39, y no se presentan por separado en el estado de resultado del periodo debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado modificaciones consecuentes a la Norma NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar* que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero, por lo general, no se han aplicado a la información comparativa.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(3) Cambios en Políticas Contables Significativas, continuación**

Esta norma no tiene impacto sobre el impuesto neto, de la transición a la Norma NIIF 9, debido a que la Compañía determina su impuesto sobre la base de lo registrado en la reserva y no en la pérdida por deterioro.

Los cambios clave en las políticas de contabilidad del Banco resultantes de la adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

*i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros*

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que el activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

Para obtener una explicación de la manera en que la Compañía clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, véase la nota 4(b).

*ii. Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCOUI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, en comparación con el modelo establecido en la NIC 39. Para una explicación de cómo la Compañía aplica los requerimientos para deterioro de activos financieros de la NIIF 9, véase la nota 4(k).

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (3) Cambios en Políticas Contables Significativas, continuación

Las siguientes evaluaciones se han realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial.

La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.

Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9, por lo general se reconocerán en las utilidades retenidas y reservas al 1 de enero de 2018.

La implementación efectuada por la Compañía de la NIIF 9 no tuvo un impacto material en las operaciones antes indicadas.

#### B. NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la NIC 18 *Ingresos de Actividades*, la Norma NIC 11 *Contratos de Construcción* y las interpretaciones relacionadas. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control – en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 usando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas) reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial (es decir, el 1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido re-expresada, es decir, está presentada como fue informada previamente, bajo las normas NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 15 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

La implementación efectuada por la Compañía de la NIIF 15 tuvo un impacto material en las operaciones antes indicadas (véase la nota 24).

La tabla a continuación resume el impacto, neto de impuestos, de la transición a la NIIF 15, sobre las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2018.

	Impacto de la adopción de la NIIF 15 al 1 de enero de 2018
<b>Utilidades no distribuidas</b>	39,038,326
Costo de obtener contratos	340,740
Financiamiento significativo en contrato	(23,858)
Impuesto relacionado	(85,185)
<b>Impacto al 1 de enero de 2018</b>	<b>39,270,023</b>



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (3) Cambios en Políticas Contables Significativas, continuación

Las tablas a continuación resumen los impactos de la adopción de la NIIF 15 sobre el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y su estado del resultado del año terminado en esa fecha para cada una de las partidas afectadas. No hubo impacto material sobre el estado de flujos de efectivo de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

##### *Impacto sobre el estado consolidado de situación financiera*

31 de diciembre de 2018 <i>En miles</i>	Informado	Ajustes	Impacto sin adopción de la NIIF 15
<b>Activos</b>			
Otros activos (a)	633,748	(388,740)	245,007
<b>Total de activos</b>	<b>386,267,503</b>	<b>(388,740)</b>	<b>385,931,138</b>
<b>Pasivos</b>			
Anticipos de clientes (b)	51,999,820	(53,953)	51,945,867
Impuesto diferido	97,185	(97,185)	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>281,196,486</b>	<b>(151,138)</b>	<b>281,045,348</b>
<b>Patrimonio</b>			
Utilidades no distribuidas	52,079,403	237,602	52,317,005
<b>Total de patrimonio</b>	<b>105,071,017</b>	<b>237,602</b>	<b>105,308,619</b>

##### *Impacto sobre el estado consolidado de resultado*

31 de diciembre de 2018 <i>En miles</i>	Informado	Ajustes	Impacto sin adopción de la NIIF 15
Gastos de mercadeo (a)	1,530,584	48,000	1,578,584
Costos financieros (b)	1,876,208	(30,095)	1,846,113
Impuesto a la ganancia	2,580,335	(12,000)	2,568,335
<b>Utilidad neta</b>	<b>12,809,380</b>	<b>(5,905)</b>	<b>12,803,475</b>

(a) Bajo la NIC 18, la Compañía cargaba a resultados del período las comisiones por ventas de lotes o viviendas. Bajo la NIIF 15, los costos de obtener los contratos (comisiones por ventas de lotes o viviendas) se diferren y se reconocen en el momento del reconocimiento del ingreso.

(b) Bajo la NIC 18, no se especificaba si un pago recibido en adelanto por parte de los clientes debía incluir un componente de financiamiento significativo. Bajo la NIIF 15, se aclara que los pagos anticipados incluyen un componente de financiamiento siempre y cuando el pago recibido se espera sea registrado como ingreso si el período entre la recepción del dinero y la entrega del bien es más de un año.

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables

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

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. El control existe cuando la Compañía está expuesta 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.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

Para determinar el control se toman en cuenta los derechos de votación potenciales que actualmente sean ejecutables o convertibles. Los estados financieros de las subsidiarias están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(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.

(a.3) *Pérdida de control*

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del periodo cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria, esa participación será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(b) *Instrumentos financieros*

i. *Reconocimiento y medición inicial*

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

El efecto de la adopción de la Norma NIIF 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1 de enero de 2018 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

<b>Activos financieros:</b>	<b>Clasificación original NIC 39</b>	<b>Nueva Clasificación NIIF 9</b>	<b>Valor en libros original NIC 39</b>	<b>Nuevo valor en libros NIIF 9</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	3,130,120	3,130,120
Cuentas por cobrar	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>4,900,254</u>	<u>4,900,254</u>
<b>Total, de activos financieros</b>			<b><u>8,030,374</u></b>	<b><u>8,030,374</u></b>

El 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la totalidad de pasivos financieros que mantiene la Compañía se encuentran clasificados a costo amortizado.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

##### ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCOI) y a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno diferente para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación**

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio: política aplicable a partir del 1 de enero de 2018:

La Compañía realiza una evaluación del objeto del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de producto ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Gerencia.

La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para los activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- como se evalúa el rendimiento de las cuentas por cobrar y como este se informa al personal clave de la Gerencia.
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el cronograma de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía, de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación**

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamos básica (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el cronograma o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el cronograma de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente para pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe representa sustancialmente el importe contractual más los interés contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio; si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación**

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de VRCOUI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a VRCOUI bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

La Compañía clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- préstamos y partidas por cobrar;
- mantenidos hasta el vencimiento;
- disponibles para la venta; y
- al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como mantenidos para negociación;

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultado.
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otras utilidades integrales y se acumulan dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(15) Inversión en Hotel**

En mayo de 2018, la Compañía inició operaciones del Hotel Santa María *Luxury Collection*, cuya inversión tiene un valor asignado de B/.53,533,585.

El Hotel Santa María *Luxury Collection* está compuesto de costos no depreciables y costos depreciables, detallados a continuación:

	2018				
	<u>Terrenos no depreciables</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Mejoras depreciables</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	0	0	0	0	0
Compras	0	0	0	0	0
Reclasificación que proviene del rubro de terreno en desarrollo urbanístico	563,033	0	0	0	563,033
Reclasificación que proviene del rubro de construcción en proceso	0	2,607,848	3,795,641	46,567,063	52,970,552
Al final del año	<u>563,033</u>	<u>2,607,848</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,567,063</u>	<u>53,533,585</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	0	0	0	0
Gasto del año	0	(217,195)	(284,673)	(873,132)	(1,375,000)
Al final del año	0	(217,195)	(284,673)	(873,132)	(1,375,000)
<b>Saldo neto</b>	<u>563,033</u>	<u>2,390,653</u>	<u>3,510,968</u>	<u>45,693,931</u>	<u>52,158,585</u>

**(16) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo de costos incurridos	388,740	0
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Depósitos en garantía	36,906	24,732
Software, neto de amortización	18,128	29,071
Seguros	0	2,772
Otros	23,327	13,150
<b>Totales</b>	<u>633,748</u>	<u>236,372</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(16) Otros Activos, continuación**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Costo:</u>		
Al final del año	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
 Amortización acumulada:		
Al inicio del año	(17,278)	(8,639)
Gasto del año	<u>(10,943)</u>	<u>(8,639)</u>
Al final del año	<u>(28,221)</u>	<u>(17,278)</u>
Saldo neto	<u>18,128</u>	<u>29,071</u>

**(17) 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/.117,663,490 (2017: B/.185,083,580). Durante el año 2018, se han recibido abonos por la suma de B/.51,999,820 (2017: B/.57,481,697) 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.

**(18) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	10,567,738	6,261,480
Partes relacionadas	540,449	103,371
Otras	<u>836,746</u>	<u>366,590</u>
<b>Totales</b>	<b><u>11,944,933</u></b>	<b><u>6,731,441</u></b>

El detalle de cuentas por pagar proveedores es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contratistas	9,310,607	6,261,480
Proveedores	1,231,966	0
Servicios	<u>25,165</u>	<u>0</u>
<b>Totales</b>	<b><u>10,567,738</u></b>	<b><u>6,261,480</u></b>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(19) Financiamientos con Instituciones Financieras**

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>2018</u>	<u>2017</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/. 27,580,000	5.25%	Agosto-19	27,280,762	27,017,464
Línea de crédito por B/. 10,000,000	5.75%	Marzo-19	9,846,315	6,831,453
Línea de crédito por B/. 24,0315,000	5.28%	Agosto-19	5,082,288	23,304,493
Línea de crédito por B/. 4,000,000	6.07%	Diciembre-19	<u>3,998,430</u>	<u>3,928,973</u>
		Subtotal	<u>46,207,795</u>	<u>61,082,383</u>
		Porción a corto plazo	46,207,795	3,928,973
		Porción a largo plazo	0	<u>57,153,410</u>
		<b>Totales</b>	<u>46,207,795</u>	<u>61,082,383</u>

**(20) Bonos por Pagar**

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(i) Emisión pública 2013:		
Valor nominal Bonos Serie A	60,000,000	57,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	40,000,000	38,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	30,000,000	26,000,000
Menos costos de emisión	<u>(649,454)</u>	<u>(282,472)</u>
<b>Totales de bonos, netos de costos de emisión</b>	<u>129,350,546</u>	<u>120,717,528</u>
Porción a corto plazo	30,817,393	90,982,425
Porción a largo plazo	<u>98,533,153</u>	<u>29,735,103</u>
<b>Totales</b>	<u>129,350,546</u>	<u>120,717,528</u>

**(i) Emisión pública 2013**

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió una oferta pública de Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta B/.130,000,000, autorizada mediante la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012 y modificada en sus términos y condiciones mediante la Resolución SMV 189-16 del 4 de abril de 2016, y divididos en tres (3) series como sigue:

- Serie A: Bonos Corporativos hasta un máximo de sesenta millones de Balboas (B/.60,000,000.00), con plazos variables que van desde 1 año hasta 7 años, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta.
- Serie B: Bonos Corporativos hasta un máximo de cuarenta millones de Balboas (B/.40,000,000.00), con plazos variables que van desde 1 año hasta 5 años, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta.
- Serie C: Valores Comerciales Negociables (VCNs) hasta un máximo de treinta millones de Balboas (B/.30,000,000.00), con plazos variables que van desde 90, 180, 270 ó 360 días, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (20) Bonos por Pagar, continuación

La garantías de las tres (3) series se conforman de lo siguiente:

- Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 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

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.40,000,000 y VCNs de la Serie C autorizada hasta por la suma de B/.30,000,000 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 los siguientes bienes:

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.37,100,000 constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 sobre los productos terminados por vender identificados como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C (véase la nota 9).

- **A continuación el detalle de las emisiones vigentes de los Bonos Corporativos de la Serie A:**

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió Bonos de la Serie A, corporativos por B/.30,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada, con fecha de vencimiento el 28 de diciembre de 2022. Los fondos fueron utilizados para pagar los bonos que vencían el 31 de diciembre de 2017 por la suma de B/.27,000,000.

El 19 de junio de 2017, la Compañía emitió bonos de la Serie A por B/.27,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado, en su totalidad y vencen el 19 de junio de 2022.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(20) Bonos por Pagar, continuación**

El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie A por B/.3,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 30 de junio de 2022.

• **A continuación el detalle de las emisiones vigentes de los Bonos Corporativos de la Serie B**

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie B por B/.38,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6.75%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen del 28 de diciembre de 2022. Los fondos fueron utilizados para pagar los bonos que vencían el 31 de diciembre de 2017, por la suma de B/.38,000,000.

El 23 julio de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie B por B/.2,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7.00%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 19 de julio de 2023.

• **A continuación el detalle de las emisiones vigentes de los VCNs de la Serie C**

El 16 de febrero de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 4.50%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 3 de febrero de 2019.

El 27 de noviembre de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie B por B/.2,800,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 5.00%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 21 de mayo de 2019.

El 6 julio de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie C por B/.12,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 4.75%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 28 de junio de 2019.

El 27 de noviembre de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie C por B/.7,200,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 5.25%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 17 de noviembre de 2019.

El 28 de noviembre de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 5.25%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 18 de noviembre de 2019.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(21) Conciliación de los movimientos de los pasivos procedente de los flujos de efectivo por actividades de financiamiento**

La conciliación de los movimientos de los pasivos por financiamiento, se presentan a continuación:

	Pasivos			Patrimonio	Total
	Deuda bajo arrendamiento financiero	Financiamiento y bonos por pagar	Dividendos por pagar	Utilidades no distribuidas	
<b>1 de enero de 2018</b>	43,910	181,799,911	6,769,282	39,038,326	227,651,429
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Deuda bajo arrendamiento financiero	(19,610)	0	0	0	(19,610)
Producto de préstamos y obligaciones por pagar	0	158,013,748	0	0	158,013,748
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(164,255,318)	0	0	(164,255,318)
<b>Total, de cambios de flujos de efectivo de financiamiento</b>	<u>(19,610)</u>	<u>(6,241,570)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(6,926,479)</u>
Impacto por adopción de la NIIF 15 al 1 de enero de 2018	0	0	0	231,697	231,697
Total, de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	0	0	0	12,809,380	12,809,380
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<u>24,300</u>	<u>175,558,341</u>	<u>6,769,282</u>	<u>52,079,403</u>	<u>233,766,027</u>

**(22) Dividendos por Pagar**

De los dividendos declarados en el año 2016 y 2017, quedan pendientes dividendos por pagar por B/.6,769,282 (2017: B/.6,769,282) los cuales no generan intereses, y están disponibles a requerimiento.

A continuación, detalle de los dividendos por pagar:

Año	Dividendos por pagar
2016	5,076,962
2017	1,692,320
<b>Total</b>	<u>6,769,282</u>

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

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	2018	2017
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2018 y 2017) totalmente emitidas y en circulación	52,991,614	52,991,614

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

##### Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las garantías y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

##### iii. *Baja en cuentas*

###### *Activos financieros*

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos del efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

La Compañía puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

###### *Pasivos financieros*

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al calor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero distinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

##### iv. *Compensación*

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto cuando, y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(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*

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado.

(e) *Anticipo a proveedores*

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

(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 como gastos de administración 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.

Inventario

- Unidades de viviendas terminadas
- Costos de construcción en proceso
- Terrenos
- Materiales, equipos y repuestos
- Otros

Métodos

- Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos identificados de construcción en proceso
- Costos de adquisición
- Costos, primeras entradas, primeras Salidas
- Costo promedio ponderado

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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

##### (i) *Activos propios*

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

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos se reconocen en el estado consolidado de resultados.

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.

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.

##### (ii) *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.

##### (iii) *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.

##### (iv) *Activos bajo arrendamientos financieros*

Los arrendamientos bajo cuyos términos la Compañía asume sustancialmente todo los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son registrados por una cantidad igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por arrendamiento al inicio del arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

##### (h) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios) que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciación de capital o ambos, pero no para la venta en el curso normal del negocio, o uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando las mismas han sido dispuestas o reclasificadas.

Si la propiedad de inversión se convierte a una propiedad ocupada por el dueño, es reclasificada a propiedad, maquinaria, mobiliario, equipos y mejoras. El valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para propósitos contables subsiguientes.

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

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables como los terrenos, 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 de acuerdo a lo siguiente:

Mejoras	20 - 30 años
Edificaciones	30 años

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

##### (j) *Inversión en hotel*

El hotel está compuesto de costos no depreciables como el terreno, y de costos depreciables como: equipos de cocina, sistemas de aire acondicionado, mobiliarios, edificación y mejoras.

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la Administración de acuerdo a lo siguiente:

Equipos de cocina	5 años
Mobiliarios	10 años
Equipo de aires acondicionado	15 años
Edificaciones	40 años

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación**

*(k) Deterioro de activos*

*(l) Activos financieros no derivados*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

*Instrumentos financieros*

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado;

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

No se reconocerá pérdida por deterioro sobre los instrumentos con bajo riesgo crediticio.

La Compañía consideró que sobre los activos financieros a corto plazo no se reconocerá pérdidas por deterioro dado que los montos resultantes del mismo no es material.

Bajo NIIF 9, las reservas para pérdidas se reconocerán por un monto igual a la pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida esperada del activo, excepto en los siguientes casos en los cuales el monto reconocido equivale a la pérdida crediticia esperada de 12 meses subsiguientes a la fecha de medición:

- Depósitos colocados en bancos que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo, a la fecha de reporte; estos activos son aquellos que su calificación de riesgo de crédito es equivalente a la definición global de grado de inversión; esta excepción no se utiliza para ningún activo financiero.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

##### (ii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en específico, debido a dificultades financieras.

*Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.*

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

##### *Castigo*

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

##### (iii) *Activos financieros no derivados*

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de presentación para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios de que un deudor o emisor se declararía en bancarrota;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o
- Datos observables que indican que existía un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

##### *(iv) Activos no financieros*

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión e inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

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

Las cuentas por pagar no devengan intereses y se presentan a costo amortizado

##### *(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.

##### *(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 costo amortizado. 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.

##### *Provisiones para costos*

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.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

##### *Provisiones laborales*

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) *Bonos por pagar y financiamientos con instituciones financieras*

Los bonos emitidos están registrados a costo amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento.

Los financiamientos con instituciones financieras por pagar que devengan intereses son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de originación. Los cargos financieros son registrados sobre la base de tasa de interés efectiva.

##### *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.

##### (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*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Inicialmente, la compañía ha aplicado la NIIF 15 al 1 de enero de 2018. En la Nota 3(B) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes y el efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(4) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación**

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

*Lotes y viviendas*

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.
- Pago del abono inicial o cancelación.
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.
- Entrega de la unidad inmobiliaria.

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.

*Cuotas de mantenimiento y membresía*

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.

*Hospedajes, alimentos y bebidas*

Los ingresos por hospedaje, llamadas telefónicas, alimentos y bebidas son reconocidos en el estado de resultados en la medida en que cada servicio es prestado y aceptado por el cliente.

*(s) Impuesto sobre la renta*

*(i) Impuesto corriente*

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.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si corresponden a un mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

*(ii) Impuesto diferido*

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

*(t) Utilidad neta por acción común*

La utilidad neta por acción común mide el desempeño de la Compañía 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

---

#### (4) Resumen de las Principales Políticas Contables, 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) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*

A la fecha de presentación, existen NIIF no adoptadas que aún no han sido aplicadas en su preparación:

(i) *NIIF 16 Arrendamientos*

La NIIF 16 Arrendamientos entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2019. La NIIF 16 reemplaza la norma actual NIC 17 Arrendamientos; la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; la SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos y la SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

A la fecha de presentación, el Grupo no ha realizado la evaluación del impacto de esta norma.

(ii) *Otras normas*

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo:

- CINIIF 23 *Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias*.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las NIIF.
- NIIF 17 *Contratos de Seguros*

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

En el curso normal de sus actividades, la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas, incluyendo ejecutivos principales y directores.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>2,176,995</u>	<u>214,288</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	2,134,752
Cuentas por pagar	<u>540,449</u>	<u>103,371</u>
	<u>1,328,161</u>	<u>2,238,123</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>8,299,557</u>
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>3,966,681</u>
<b>Gastos:</b>		
Administrativos y generales	157,282	1,282,505
Mercadeo	<u>304,144</u>	<u>1,192,061</u>
	<u>461,426</u>	<u>2,474,566</u>
<b>Directores y personal clave</b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	13,642,052	11,835,241
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>3,769,089</u>	<u>3,352,080</u>
	<u>17,411,141</u>	<u>15,187,321</u>

No se han reconocido provisiones por deterioro de activos financieros con partes relacionadas.

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

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

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	37,100	14,257
Cuentas corrientes	1,271,764	1,678,115
Cuentas de ahorros	<u>573,653</u>	<u>1,437,748</u>
<b>Totales de efectivo y depósitos en bancos</b>	<u>1,882,517</u>	<u>3,130,120</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(7) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	1,689,055	3,338,443
Accionistas y partes relacionadas	2,176,995	214,288
Otras	<u>955,587</u>	<u>1,347,523</u>
<b>Totales</b>	<b><u>4,821,637</u></b>	<b><u>4,900,254</u></b>
De 1 a 30 días	1,167,488	166,006
De 31 a 60 días	277,960	305,867
De 61 a 90 días	3,085,521	3,816,601
De 91 a 120 días	221,836	381,791
Más de 121 días	<u>68,832</u>	<u>229,989</u>
<b>Totales</b>	<b><u>4,821,637</u></b>	<b><u>4,900,254</u></b>

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 en 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 están respaldadas por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar que suman B/.4,792,357 (2017: B/.4,900,254) 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 la nota 9).

**(8) Anticipos a Proveedores**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.7,215,446 (2017: B/.12,307,836) en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados en 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****(9) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Santa Maria Court	29,642,524	0
Península Estate	18,372,068	20,681,634
The Crescent	15,245,949	461,396
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
The Grove	8,863,666	0
Fairway Estates SF1	7,021,657	14,727,536
Santa María Business District	4,363,614	4,363,614
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Island Estates	1,649,029	1,649,029
Fairway Estates SF2	1,331,745	2,919,691
<b>Totales</b>	<u>104,566,797</u>	<u>62,879,445</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/.12,685,218 (2017: B/.12,685,218) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la serie B y la serie C (véase la nota 20).

**(10) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

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

	<u>2018</u>	
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	289,140.20 Mts. 2	67,193,242
277,664	33,489.38 Mts. 2	7,251,509
438,347	45,920.93 Mts. 2	2,862,934
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	1,346,393
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,518
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,244
	<b>Total</b>	<u>81,440,442</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(10) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación**

<b>2017</b>		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	266,123.33 Mts. 2	3,625,360
277,655	86,185.33 Mts. 2	2,057,244
277,664	33,489.38 Mts. 2	1,461,477
277,659	50,709.20 Mts. 2	1,318,439
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
438,347	45,920.93 Mts. 2	566,664
397,325	16,523.31 Mts. 2	563,033
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
397,326	7,529.82 Mts. 2	224,641
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,243
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	170,462
438,348	3,585.91 Mts. 2	64,546
	<b>Total</b>	<b><u>12,838,411</u></b>

Durante el año 2017, la Compañía transfirió a la cuenta de inversión en cancha de golf B/.10,524,175, correspondiente a los terrenos donde se encuentra construida la cancha de golf ya que durante ese año se terminaron todos los trabajos sobre esos terrenos:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
30,124,594	108,982.67 Mts. 2	2,860,795
397,327	157,540.40 Mts. 2	2,835,727
30,125,229	52,124.48 Mts. 2	1,367,225
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,602
30,124,596	47,292.41 Mts. 2	1,241,426
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,895
30,123,301	13,057.77 Mts. 2	342,505
	<b>Total</b>	<b><u>10,524,175</u></b>

Para el año 2018, la Compañía no realizó ninguna transferencia a la cuenta de inversión en la cancha de golf.

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.81,440,442 (2017: B/.12,838,411) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 20).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(11) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso para el 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos de urbanización	354,241,592	309,935,726
Intereses y cargos bancarios	74,870,177	62,706,699
Costos administrativos y operacionales	67,464,645	61,288,528
Planos y estudios	27,696,385	26,738,932
Obras inducidas de infraestructura	500,605	500,605
Total, de construcciones en proceso	524,773,404	461,170,490
Menos: Transferencia a obras terminadas	(348,468,949)	(211,879,259)
Transferencia a propiedades de inversión	(99,763,937)	0
Transferencia a obras en desarrollo	(71,616,387)	0
<b>Total, construcciones en proceso</b>	<u>4,924,131</u>	<u>249,291,231</u>

El importe de los costos por préstamos capitalizados durante el periodo 2018 fue de B/.12,171,618 (2017: B/.8,030,010).

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización se detalla en la nota 19 y 20.

A la fecha de reporte, el proyecto que se encuentra registrado como construcciones en proceso corresponde al Country Club por B/.4,924,131.

Durante el año 2018, la Compañía transfirió costos, producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados a productos de obras terminadas en inventario por B/.87,701,090, a obras de propiedades de inversión por B/.99,763,937, obra de inversión en hotel por B/.52,970,552, a terrenos en vías de desarrollo por B/.71,616,387.

Para el año 2017 los proyectos que se encuentran registrados en construcciones en proceso se detallan a continuación:

	<u>2017</u>
Santa Maria Court	39,350,013
The Woods	31,075,608
Santa Maria Village Center	5,789,991
The Grove	41,625,375
Hotel Santa Maria	41,840,074
Parcela HD-2 (Noreste)	16,820,957
Parcela MD-2 + MD-4 (Noreste)	14,006,120
Country Club (Noreste)	12,962,918
Country Club (Sureste)	3,908,046
Parcela HD-3 (Sureste)	10,614,551
Península Estates ES-5	9,922,668
Parcela MD-5 (Noreste)	7,647,537
Parcela MD-3 (Noreste)	7,391,959
Parcela HD-1 Edificio (Sureste)	2,014,102
Parcela HD-6 (Noreste)	2,211,235
Parcela HD-5 (Suroeste)	2,110,079
<b>Totales</b>	<u>249,291,231</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se detalla a continuación:

	2018			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	3,381,316	847,146	2,040,692	6,269,154
Compras	<u>608,003</u>	<u>33,382</u>	<u>0</u>	<u>641,385</u>
Al final del año	<u>3,989,319</u>	<u>880,528</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,910,539</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,829,404	618,592	303,519	3,751,515
Gasto del año	<u>385,842</u>	<u>84,960</u>	<u>74,522</u>	<u>545,324</u>
Al final del año	<u>3,215,246</u>	<u>703,552</u>	<u>378,041</u>	<u>4,296,839</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>774,073</u>	<u>176,976</u>	<u>1,662,651</u>	<u>2,613,700</u>

	2017			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	3,194,235	766,632	917,103	4,877,970
Compras	211,081	80,514	1,123,589	1,415,184
Descartes	<u>(24,000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(24,000)</u>
Al final del año	<u>3,381,316</u>	<u>847,146</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,269,154</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,607,907	543,697	270,847	3,422,451
Gasto del año	245,497	74,895	32,672	353,064
Descartes	<u>(24,000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(24,000)</u>
Al final del año	<u>2,829,404</u>	<u>618,592</u>	<u>303,519</u>	<u>3,751,515</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>551,912</u>	<u>228,554</u>	<u>1,737,173</u>	<u>2,517,639</u>

**(13) 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>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
PH 416295	119,916 Mts.2	27,257,745	2,219,647
277,648	84,802 Mts.2	26,889,286	1,569,685
277,646	46,057 Mts.2	24,874,965	852,518
250,332	24,472 Mts.2	15,575,805	452,981
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts.2	8,244,477	1,297,496
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts.2	1,664,216	2,420,793
406,667	9,677 Mts.2	<u>4,249,555</u>	<u>178,992</u>
<b>Totales</b>		<u>108,756,049</u>	<u>8,992,112</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(13) Propiedades de Inversión, continuación**

La Compañía recibió informes de inspección y avalúo de esos terrenos de fechas 28 de septiembre de 2018 y 9 de octubre de 2018, preparados por peritos valuadores independientes e idóneos, donde se presenta un valor estimado del mercado actual de esos terrenos por B/.425,670,000.

**(14) 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 la nota 11).

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

	2018			
	Terrenos no depreciables	Mejoras		Total
		No depreciables	Depreciables	
Costo:				
Al inicio del año	10,524,175	331,063	7,468,937	18,324,175
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	0	(1,282,660)	(1,282,660)
Gasto del año	0	0	(308,217)	(308,217)
Al final del año	0	0	(1,590,877)	(1,590,877)
<b>Saldo neto</b>	<b>10,524,175</b>	<b>331,063</b>	<b>5,878,060</b>	<b>16,733,298</b>
	2017			
	Terrenos no depreciables	Mejoras		Total
		No depreciables	Depreciables	
Costo:				
Al inicio del año	0	331,063	7,468,937	7,800,000
Reclasificación que proviene del rubro de terreno en desarrollo urbanístico	10,524,175	0	0	10,524,175
Al final del año	10,524,175	331,063	7,468,937	18,324,175
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	0	(974,444)	(974,444)
Gasto del año	0	0	(308,216)	(308,216)
Al final del año	0	0	(1,282,660)	(1,282,660)
<b>Saldo neto</b>	<b>10,524,175</b>	<b>331,063</b>	<b>6,186,277</b>	<b>17,041,515</b>

La Compañía considera como costos no depreciables los siguientes conceptos: terrenos, 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.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(23) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común, continuación***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>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	<u>12,809,380</u>	<u>23,519,417</u>
Acciones comunes emitidas y en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>4.50</u>	<u>8.26</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(24) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación**

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo se describe en la Nota 3(B). Debido al método de transición escogido para aplicar la NIIF 15, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

**(A) Desagregación de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes**

	Segmentos sobre lo que debe informarse												
	Comercial		Residencial		Cancha de Golf		Hotel		Mantenimiento de área verdes		Total		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
<b>Línea de productos</b>													
Ventas de lotes y viviendas	0	0	67,459,764	58,903,832	0	0	0	0	0	0	67,459,764	58,903,832	
Cuotas y membresías	0	0	0	0	2,487,626	2,349,194	0	0	0	0	2,487,626	2,349,194	
Hospedaje	0	0	0	0	0	0	1,787,399	0	0	0	1,787,399	0	
Venta de alimentos y bebidas	0	0	0	0	0	0	3,476,934	0	0	0	3,476,934	0	
Servicios	0	0	0	0	0	0	486,567	0	580,356	0	1,066,923	0	
	0	0	67,459,764	58,903,832	2,487,626	2,349,194	5,750,900	0	580,356	0	76,273,646	61,253,026	
<b>Oportunidad del reconocimiento de ingresos</b>													
En un momento determinado del tiempo	0	0	67,459,764	58,903,832	0	0	5,264,333	0	0	0	72,724,097	58,903,832	
A lo largo del tiempo	0	0	0	0	2,487,626	2,349,194	486,567	0	580,356	0	3,442,312	2,349,194	
	0	0	67,459,764	58,903,832	2,487,626	2,349,194	5,750,900	0	580,356	0	76,273,646	61,253,026	

**(B) Saldos de contrato**

La siguiente tabla provee información acerca de los pasivos de contratos provenientes de contratos con clientes.

	2018	2017
Anticipos recibidos de clientes	51,999,820	57,481,697
Cuotas recibidas por adelantado	<u>10,380,287</u>	<u>9,377,320</u>
Total	<u>62,380,107</u>	<u>66,859,017</u>

La Compañía firma contratos de compra venta de lotes y viviendas y membresías del Country Club, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes y cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes hasta el momento en que se perfeccione el ingreso.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(24) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación**

Los cambios en los pasivos de contrato durante el año son los siguientes:

	<b>2018</b>
Saldo inicial	66,859,017
Ajuste por adopción NIIF 15	23,858
Depósitos recibidos e incrementos	66,690,914
Ingresos reconocidos	(69,506,473)
Devoluciones	<u>(1,720,489)</u>
<b>Saldo al final</b>	<b><u>62,346,827</u></b>

**(C) Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos, para los ingresos reconocidos por la Compañía.

Tipo de producto o servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	Reconocimiento de ingresos bajo la NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Lotes y viviendas	<p>Los ingresos por venta de lotes y de viviendas es reconocido cuando el control sobre el bien ha sido transferido al cliente, lo cual se considera que es en un momento del tiempo, cuando el cliente ha tomado posesión de la unidad.</p> <p>La Compañía paga comisiones por ventas al momento de obtenerlas; estas comisiones son evaluadas si fueron incurridas para obtener los contratos. Para las comisiones por ventas las cuales se espera que el ingreso relacionado sea reconocido en un período mayor a un año, la comisión es capitalizada como otros activos (activo no corriente) y amortizado en el momento que se reconoce el ingreso relacionado.</p>	<p>Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando los clientes cumplan los requisitos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La firma de contrato de compraventa.</li> <li>• Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.</li> <li>• El pago del abono inicial</li> <li>• Entrega de la unidad inmobiliaria.</li> </ul>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La firma del contrato de compraventa.</li> <li>- Abono o cancelación.</li> <li>- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.</li> </ul> <p>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.</p>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(24) Ingresos de actividades ordinarias, continuación**

Tipo de producto o servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	Reconocimiento de ingresos bajo la NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Cuotas de mantenimiento y membresía	Las facturas por las cuotas de mantenimiento se emiten mensualmente, usualmente son pagaderas a 15 días, y las facturas por membresía se emiten a la firma del contrato de membresía que otorga un derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades.	Los ingresos por cuotas de mantenimiento son reconocidos cuando se ha otorgado el derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.  Los ingresos por membresía son reconocidos cuando se ha suscrito un contrato de membresía que otorga un derecho de uso.	Los ingresos del club de golf se reconocían 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.
Hospedaje, alimentos y bebidas	Las facturas por el hospedaje o venta de alimentos y bebidas se emiten una vez brindado el servicio o entregado el bien y son pagaderas a su presentación si el cliente es un individuo y pagaderas a 30 días si es un cliente corporativo.	Los ingresos por los servicios de hotelería y venta de alimentos y bebidas son reconocidos cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.	Los ingresos por los servicios de hotelería y venta de alimentos y bebidas se reconocían en los resultados cuando los servicios son prestados al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.
Servicios de mantenimiento de áreas verdes	Las facturas por el servicio de mantenimiento de áreas verdes se presentan mensualmente son pagaderas a 30 días.	Los ingresos por servicio de mantenimiento de áreas verdes y jardines son reconocidos cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.	Los ingresos por servicio de mantenimiento de áreas verdes y jardines son reconocidos cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.

**(D) Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño pendientes**

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/.117,888,534 (2017: B/.185,083,580).

La siguiente tabla incluye los ingresos esperados a ser reconocidos en el futuro relacionados a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente satisfechas) a la fecha del reporte.

	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021 y más</u>	<u>Total</u>
Lote	5,867,163	0	2,625,708	8,492,871
Casa	59,152,020	20,635,049	1,602,416	81,389,486
Apartamento	28,006,177	0	0	28,006,177
<b>Totales</b>	<u>93,025,361</u>	<u>20,635,049</u>	<u>4,228,124</u>	<u>117,888,534</u>

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (24) Ingresos de actividades ordinarias, continuación

##### (E) Activos reconocidos por costos de obtener contratos

La Administración espera que los gastos de comisión pagados a agentes como resultado de obtener los contratos por venta de lotes y viviendas son recuperables. La Compañía por lo tanto ha capitalizado costos de contrato por B/.388,740 al 31 de diciembre de 2018. En el período anterior estos gastos fueron reconocidos como gastos de mercadeo cuando fueron incurridos.

El costo capitalizado es amortizado cuando el ingreso relacionado es reconocido. No se han identificado deterioros en relación a estos costos.

Aplicando las soluciones prácticas de la NIIF 15, la Compañía reconoce los costos de obtener contratos como un gasto cuando son incurridos, si el período de amortización del activo que se hubiese reconocido de otro modo es a un año o menos.

#### (25) Gastos Administrativos y Generales

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios	4,298,887	2,457,853
Depreciación (ver nota 12, 14 y 15)	2,228,541	661,280
Materiales y suministros	817,685	88,055
Servicios públicos	762,367	364,248
Seguridad	474,884	493,145
Mantenimiento de oficina	419,889	109,982
Honorarios profesionales	389,180	206,483
Impuestos, distintos de renta	355,036	125,012
Servicios administrativos	293,850	324,146
Mantenimiento general	272,635	316,196
Transporte	260,330	98,748
Comunicación y teléfono	229,425	38,802
Primas por seguros	191,119	103,621
Útiles de oficina	140,623	94,436
Comestibles e insumos	113,859	72,890
Combustibles y lubricantes	52,956	110,813
Viajes y viáticos	28,213	38,705
Amortización del programa SAP (ver nota 16)	10,943	8,639
Regalías y donaciones	1,294	985
Otros	4,012	78,964
<b>Totales</b>	<u>11,345,728</u>	<u>5,793,003</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(26) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Publicidad	758,281	592,717
Promoción	382,775	465,665
Comisiones por ventas	285,848	805,090
Papelería – impresos y otros	61,761	3,361
Letreros y vallas	28,619	0
Estudio de mercadeo	13,300	5,690
<b>Totales</b>	<u>1,530,584</u>	<u>1,872,523</u>

**(27) Gasto financiero**

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses	1,723,259	0
Comisiones bancarias	152,949	47,752
<b>Totales</b>	<u>1,876,208</u>	<u>47,752</u>

**(28) 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 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Según el Código Fiscal las personas jurídicas que sean contribuyentes en la República de Panamá, deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco 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 determinará su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para los periodos fiscales terminados en el 2013, 2014, 2015 y 2016.

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

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(28) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	725,498	4,475,944
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y reversión de diferencias temporales	222,300	(36,097)
Impuesto sobre la renta Santa María Hotel & Golf, S. A. (tasa 25%)	<u>96,185</u>	<u>0</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	947,798	4,439,847
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	1,536,352	293,093
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (5%)	<u>0</u>	<u>300,373</u>
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	<u>2,580,335</u>	<u>5,033,313</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Método tradicional</b>		
Ideal Living Corp.:		
Utilidad financiera	15,389,715	28,552,730
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	(67,992,101)	(17,731,157)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(224,957)	(3,799,995)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(342,626)	(1,039,442)
Más: Gastos no deducibles	13,884,631	2,307,467
Costos no deducibles	<u>42,187,330</u>	<u>9,360,077</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>2,901,992</u>	<u>17,649,680</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>725,498</u>	<u>4,412,420</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(28) Impuesto sobre la Renta, continuación**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Método CAIR</b>		
Santa María Hotel & Golf, S. A.:		
Ingresos gravables operativos	8,238,526	2,349,194
Determinación de la renta gravable (4.67%)	<u>384,739</u>	<u>109,707</u>
Impuesto sobre la renta (tasa 25%)	<u>96,185</u>	<u>27,427</u>
Total, de impuesto sobre la renta estimado por la venta de terreno (25%)	<u>947,798</u>	<u>4,439,847</u>
Gasto de impuesto sobre la renta por venta de viviendas nuevas (2.5%)	1,536,352	293,093
Gasto de impuesto sobre la renta por la ganancia de capital por venta de terreno (5%)	<u>0</u>	<u>300,373</u>
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	<u>2,580,335</u>	<u>5,033,313</u>

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.85,657 (2017: B/.295,957) y corresponde a pérdidas fiscales acumuladas en años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido, activo y pasivo, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>		
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas fiscales acumuladas	85,657	0	85,657
Comisiones sobre ventas	<u>0</u>	<u>(97,185)</u>	<u>(97,185)</u>
<b>Totales</b>	<u>85,657</u>	<u>(97,185)</u>	<u>(11,528)</u>
	<u>2017</u>		
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas fiscales acumuladas	295,957	0	295,957
Comisiones sobre ventas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totales</b>	<u>295,957</u>	<u>0</u>	<u>295,957</u>

La conciliación del impuesto diferido activo y pasivo, del año anterior con el período corriente se presenta a continuación:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>2018</u>		<u>Saldo Final</u>
		<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Reconocimiento en patrimonio</u>	
Pérdidas fiscales acumuladas	295,957	(210,300)	0	85,657
Comisiones sobre ventas	<u>0</u>	<u>(12,000)</u>	<u>(85,185)</u>	<u>(97,185)</u>
<b>Totales</b>	<u>295,957</u>	<u>(222,300)</u>	<u>(85,185)</u>	<u>(11,528)</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>2017 Reconocimiento en patrimonio</u>	<u>Saldo Final</u>
Pérdidas fiscales acumuladas	259,860	36,097	0	295,957
<b>Totales</b>	<u>259,860</u>	<u>36,097</u>	<u>0</u>	<u>295,957</u>

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas en el año 2018 por B/.1,226,118 (2017: B/.1,568,744). Generalmente, las pérdidas de impuesto acumuladas podrían utilizarse durante cinco años a razón de 20% por año sin exceder el 50% de los ingresos gravables. Estas pérdidas acumuladas disponibles se distribuyen como sigue:

<u>Año</u>	<u>Pérdida fiscal a ser utilizada por año</u>
2019	342,626
2020	342,626
2021	342,626
2022	198,240

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

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos</b>				
Efectos y depósito en bancos	1,882,517	1,882,517	3,130,120	3,130,120
Cuentas por cobrar	4,821,637	4,821,367	4,900,254	4,900,254
<b>Totales</b>	<u>6,704,154</u>	<u>6,704,154</u>	<u>8,030,374</u>	<u>8,030,374</u>
<b>Pasivos</b>				
Cuentas por pagar	11,944,933	11,944,933	6,426,136	6,426,136
Financiamientos con instituciones financieras	46,207,795	45,942,158	61,082,383	59,524,694
Bonos por pagar	129,350,546	132,190,578	120,717,528	119,547,709
<b>Totales</b>	<u>187,503,274</u>	<u>190,077,669</u>	<u>188,531,352</u>	<u>185,498,541</u>

Para otros activos y pasivos financieros el valor en libros se aproxima a su valor razonable incluyendo: anticipos a proveedores y otros, anticipos recibidos de clientes, 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.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valorados 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 valorados, 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	
	2018	2017
<b>Pasivos</b>		
Financiamientos con instituciones		
Financieras	45,942,158	61,082,383
Bonos por pagar	<u>132,190,578</u>	<u>120,717,528</u>
<b>Totales</b>	<u>178,132,736</u>	<u>181,799,911</u>

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración 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 Valoración y Datos de Entradas Utilizados
Financiamientos con instituciones financieras y bonos 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

---

#### (30) 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.

#### *Régimen de Incentivo Turístico - Ley No. 8 de Turismo*

Mediante Resolución del Instituto Panameño de Turismo No. R.J.D. No.89/95 del 27 de diciembre de 1995, la Compañía se encuentra registrada en el Tomo 001, Folio 241, Asiento 001 del Registro Nacional de Turismo, para realizar la actividad de Hospedaje Público Turístico, amparada en la Ley No. 8 de 14 de junio de 1994. Conforme a la resolución antes mencionada, la Compañía tiene los siguientes incentivos y beneficios:

- Exoneración total por el término de veinte (20) años, del impuesto de importación, contribución, gravamen o derecho de cualquier denominación o clase, que recaiga sobre la introducción de materiales, enseres, muebles, equipos, naves y vehículos automotores con capacidad mínima de ocho (8) pasajeros.
- Exoneración del impuesto de inmueble por veinte (20) años.
- Exoneración del impuesto sobre su capital por el término del desarrollo de la actividad.
- Exoneración del pago de impuesto de muellaje y tasas sobre aterrizaje en muelles, aeropuertos o helipuertos de su propiedad.
- Exoneración del pago del impuesto sobre la renta causado por los intereses que devenguen los acreedores.

Para los fines del cómputo de depreciación sobre los bienes inmuebles, se permitirá una tasa del diez por ciento (10%) por año, excluyendo el valor del terreno.

#### (31) 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.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

- Segmento Cancha Golf: este segmento comprende el desarrollo del proyecto cancha de golf conformado por 18 hoyos en operación.
- Segmento Hotel: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Hotel Santa María *Luxury Collection* conformado por diversos servicios como hospedaje, alimentos y bebidas.

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

	2018					Total
	Comercial	Residencial	Cancha Golf	Hotel	Mantenimiento de Áreas Verdes	
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	67,459,764	0	0	0	67,459,764
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	2,487,626	0	0	2,487,626
Ingresos por servicios	0	0	0	486,567	568,356	954,686
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	0	5,264,333	0	5,750,900
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(42,275,488)	0	0	0	(42,275,488)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(221,375)	(3,701,168)	(244,239)	(4,139,567)
<b>Utilidad bruta</b>	0	25,184,276	2,266,251	2,049,732	324,117	29,751,354
Otros ingresos	0	305,859	0	0	0	305,859
Gastos de administración y mercadeo	0	(4,399,552)	(4,026,744)	(4,373,849)	(76,167)	(12,845,600)
Utilidad de operación	0	21,090,583	(1,760,493)	(2,324,117)	247,950	17,265,923
Costos financieros	0	(31,114)	(56,437)	(1,788,418)	(239)	(1,876,208)
<b>Utilidad (perdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	0	21,059,469	(1,816,930)	(4,112,535)	247,711	15,389,715
Impuesto sobre la renta	0	(2,432,840)	(29,003)	(67,142)	(51,350)	(2,580,335)
<b>Utilidad (perdida) neta</b>	0	18,626,629	(1,845,933)	(4,179,677)	154,051	12,809,380
<b>Total de activos</b>	<b>4,363,614</b>	<b>309,168,785</b>	<b>72,384,099</b>	<b>180,797</b>	<b>170,209</b>	<b>386,267,503</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>0</b>	<b>238,638,178</b>	<b>38,165,152</b>	<b>4,191,634</b>	<b>156,522</b>	<b>281,196,486</b>

	2017			
	Comercial	Residencial	Cancha Golf	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	58,903,832	0	58,903,832
Club de golf	0	0	2,349,194	2,349,194
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(24,960,849)	0	(24,960,849)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(184,287)	(184,287)
Otros ingresos	0	94,614	15,752	110,366
Gastos de operación	0	(4,829,764)	(2,835,762)	(7,665,526)
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	0	29,207,833	(655,103)	28,552,730
Impuesto sobre la renta	0	(5,005,886)	(27,427)	(5,033,313)
<b>Utilidad neta</b>	0	24,201,947	(682,530)	23,519,417
<b>Total de activos</b>	<b>4,363,614</b>	<b>306,114,907</b>	<b>64,213,195</b>	<b>374,691,716</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>0</b>	<b>244,611,636</b>	<b>38,050,140</b>	<b>282,661,776</b>

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

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía no ha realizado ventas de lotes o terrenos destinados para uso comercial.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (31) 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 obligaciones por pagar, así como anticipos a proveedores 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, a los cuales se le da seguimiento 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.

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 da seguimiento 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 da seguimiento 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:

2018	Valor en libros	Monto nominal bruto (salidas/entradas)	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
Pasivos financieros				
Financiamiento con instituciones financieras	46,207,795	(47,424,350)	(47,424,350)	0
Bonos por pagar	129,400,546	(159,591,603)	(34,003,043)	(125,588,560)
	<u>175,608,341</u>	<u>(207,015,953)</u>	<u>(81,427,393)</u>	<u>(125,588,560)</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(31) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación**

2017	Valor en libros	Monto nominal bruto	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)entradas		
<b>Pasivos financieros</b>				
Financiamiento con Instituciones financieras	61,082,383	(85,101,292)	(3,928,973)	(61,172,319)
Bonos por pagar	<u>120,717,528</u>	<u>(131,591,539)</u>	<u>(91,342,483)</u>	<u>(40,249,076)</u>
	<u>181,799,911</u>	<u>(196,692,831)</u>	<u>(95,271,436)</u>	<u>(101,421,395)</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, 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:

	2018		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	1,882,517	0	1,882,517
Cuentas por cobrar	4,821,637	0	4,821,637
Anticipos a proveedores y otros	<u>7,215,446</u>	<u>0</u>	<u>7,215,446</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>13,919,600</u>	<u>0</u>	<u>13,919,600</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	11,944,933	0	11,944,933
Financiamiento con instituciones financieras	46,207,795	0	46,207,795
Bonos por pagar	30,817,393	98,533,153	129,350,546
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Otros pasivos	9,981,178	0	9,981,178
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>20,999,067</u>	<u>20,999,067</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>105,720,581</u>	<u>119,532,220</u>	<u>225,302,801</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(91,800,981)</u>	<u>(119,532,220)</u>	<u>(211,333,201)</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	2017		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	3,130,120	0	3,130,120
Cuentas por cobrar	4,792,357	0	4,792,357
Anticipos a proveedores y otros	<u>12,307,836</u>	<u>0</u>	<u>12,307,836</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>20,230,313</u>	<u>0</u>	<u>20,230,313</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	6,364,851	0	6,364,851
Financiamiento con instituciones financieras	3,928,973	57,153,410	61,082,383
Bonos por pagar	90,982,425	29,735,103	120,717,528
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Otros pasivos	11,334,334	0	11,334,334
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>9,354,445</u>	<u>9,354,445</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>176,533,275</u>	<u>39,089,548</u>	<u>215,622,823</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(156,302,962)</u>	<u>(39,089,548)</u>	<u>(195,392,510)</u>

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

(c) *Riesgo de Mercado*

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

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.

	2018		
	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento con instituciones financieras	46,207,795	0	46,207,795
Bonos por pagar	<u>30,817,393</u>	<u>98,533,153</u>	<u>129,350,546</u>
<b>Total</b>	<u>77,025,188</u>	<u>98,533,153</u>	<u>175,558,341</u>
	2017		
	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento con instituciones financieras	3,928,973	57,153,410	61,082,383
Bonos por pagar	<u>90,982,425</u>	<u>29,735,103</u>	<u>120,717,528</u>
<b>Total</b>	<u>94,911,398</u>	<u>86,888,513</u>	<u>181,799,911</u>

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

##### (d) *Riesgo Operacional*

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

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

##### (e) *Administración de Capital*

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

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y el periodo 2017 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía (véase la nota 23).

#### (32) 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.

#### (33) Eventos Subsecuentes

El 4 de febrero de 2019, la Compañía emitió VCN's de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.50%, con vencimiento el 26 de enero de 2020, del programa de bonos corporativos hasta por B/.130,000,000 de la emisión pública de 2013.

El 21 de mayo de 2019, la Compañía emito VCN's de la serie C por B/.2,800,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, con vencimiento el 11 de mayo de 2020, del programa de bonos corporativos hasta por B/.130,000,000 de la emisión pública de 2013.

El 28 de junio de 2019, la Compañía emito VCN's de la serie C por B/.10,954,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, con vencimiento el 20 de junio de 2020, y por B/.1,046,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 5.0%, con vencimiento el 23 de diciembre de 2019, del programa de bonos corporativos hasta por B/.130,000,000 de la emisión pública de 2013.

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

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

Al 31 diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Ideal Living, Corp.</u>	<u>Santa María Court, S. A.</u>	<u>Santa María Hotel &amp; Golf</u>	<u>Best Landscaping</u>
Efectivo y depósitos en bancos	1,882,517	0	1,882,517	1,005,535	2,238	818,895	55,849
Cuentas por cobrar:							
Clientes	1,889,055	0	1,889,055	0	162,024	1,514,985	12,048
Partes relacionadas	2,178,995	(29,187,221)	31,384,218	21,525,820	7,237,572	2,322,119	278,705
Otras	955,587	0	955,587	721,538	0	234,049	0
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>4,821,637</b>	<b>(29,187,221)</b>	<b>34,008,858</b>	<b>22,247,358</b>	<b>7,399,596</b>	<b>4,071,153</b>	<b>290,751</b>
Anticipos a proveedores	7,215,446	0	7,215,446	7,162,157	0	51,822	1,467
Inventarios							
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	104,566,797	0	104,566,797	74,924,273	29,642,524	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	81,440,442	0	81,440,442	81,440,442	0	0	0
Materiales y suministros	365,110	0	365,110	141,874	0	223,236	0
<b>Total de Inventarios</b>	<b>186,372,349</b>	<b>0</b>	<b>186,372,349</b>	<b>156,506,589</b>	<b>29,642,524</b>	<b>223,236</b>	<b>0</b>
Gastos pagados por anticipado	156,043	0	156,043	7,838	135,507	12,900	0
<b>Activos corrientes</b>	<b>200,447,992</b>	<b>(29,187,221)</b>	<b>229,635,213</b>	<b>186,929,275</b>	<b>37,179,865</b>	<b>5,178,006</b>	<b>348,067</b>
Construcciones en proceso	4,824,131	0	4,824,131	4,924,131	0	0	0
Inversión en subsidiaria	0	(18,561,265)	18,561,285	18,561,285	0	0	0
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,613,700	0	2,613,700	1,859,108	0	737,928	16,664
Propiedades de inversión	108,756,049	0	108,756,049	108,756,049	0	0	0
Inversión en cancha de golf	16,733,288	0	16,733,288	0	0	16,733,288	0
Inversión en hotel	52,158,585	0	52,158,585	0	0	52,158,585	0
Intangible y otros activos	633,748	0	633,748	625,258	6,399	1,840	151
<b>Activos no corrientes</b>	<b>185,819,511</b>	<b>(18,561,265)</b>	<b>204,380,796</b>	<b>134,725,831</b>	<b>6,399</b>	<b>69,631,751</b>	<b>16,815</b>
<b>Total de activos</b>	<b>386,267,503</b>	<b>(47,748,506)</b>	<b>434,018,009</b>	<b>321,655,106</b>	<b>37,186,264</b>	<b>74,809,757</b>	<b>364,882</b>

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

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

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

	<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>Best Landscaping</b>
<b>Pasivos y Patrimonio.</b>							
<b>Pasivos:</b>							
Cuentas por pagar:							
Proveedores	10,567,736	0	10,567,736	4,116,387	3,114,933	3,332,129	2,289
Partes relacionadas	540,449	(29,187,221)	29,727,670	8,162,438	0	21,463,534	101,698
Otras	836,746	0	836,746	351,871	316,200	168,675	0
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>11,944,931</b>	<b>(29,187,221)</b>	<b>41,132,154</b>	<b>12,632,696</b>	<b>3,431,133</b>	<b>24,964,338</b>	<b>103,987</b>
Anticipos recibidos de clientes	51,999,820	0	51,999,820	30,342,697	21,623,843	33,280	0
Deuda bajo arrendamiento financiero	24,300	0	24,300	24,300	0	0	0
Financiamientos con instituciones financieras	46,207,795	0	46,207,795	13,844,745	5,032,288	27,280,752	0
Bonos por pagar, porción corto plazo	30,817,393	0	30,817,393	30,817,393	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	16,429	0	16,429	0	0	16,429	0
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282	6,769,282	0	0	0
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>147,779,962</b>	<b>(29,187,221)</b>	<b>176,967,173</b>	<b>94,431,113</b>	<b>30,137,264</b>	<b>52,284,809</b>	<b>103,987</b>
Bonos por pagar, porción largo plazo	98,533,153	0	98,533,153	98,533,153	0	0	0
Cuotes y depósito de garantía recibidos de clientes	20,995,067	0	20,995,067	10,233,766	0	10,765,301	0
Impuesto sobre la renta diferido	11,528	0	11,528	11,528	0	0	0
Provisiones por pagar y otros pasivos	13,872,788	0	13,872,788	10,768,126	2,387,745	664,381	52,534
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>133,416,534</b>	<b>0</b>	<b>133,416,534</b>	<b>119,546,513</b>	<b>2,387,745</b>	<b>11,429,682</b>	<b>52,534</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>281,196,496</b>	<b>(29,187,221)</b>	<b>310,383,707</b>	<b>213,977,686</b>	<b>32,525,009</b>	<b>63,724,491</b>	<b>156,521</b>
<b>Patrimonio:</b>							
Acciones comunes	52,981,614	(18,561,285)	71,542,899	52,981,614	224,641	18,336,644	0
Utilidades no distribuidas	52,079,403	0	52,079,403	54,685,806	4,436,614	(7,251,378)	206,361
<b>Total del patrimonio</b>	<b>105,071,017</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>123,632,302</b>	<b>107,877,420</b>	<b>4,661,255</b>	<b>11,085,266</b>	<b>206,361</b>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>	<b>386,267,503</b>	<b>(47,748,506)</b>	<b>434,016,009</b>	<b>321,855,106</b>	<b>37,186,264</b>	<b>74,809,757</b>	<b>364,882</b>

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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp.	Santa Maria Court, S. A.	Santa Maria Hotel & Golf, S. A.	Best Landscaping
Ingresos por actividades ordinarias	76,278,646	0	76,278,646	40,456,272	27,003,462	8,238,526	580,356
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>							
Costos de ventas	42,275,488	0	42,275,488	21,142,629	21,132,859	0	0
Costos de operaciones	4,166,782	0	4,166,782	0	0	3,922,543	244,239
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>	<b>46,442,270</b>	<b>0</b>	<b>46,442,270</b>	<b>21,142,629</b>	<b>21,132,859</b>	<b>3,922,543</b>	<b>244,239</b>
<b>Utilidad bruta en ventas y operaciones</b>	<b>29,836,376</b>	<b>0</b>	<b>29,836,376</b>	<b>19,313,643</b>	<b>5,870,633</b>	<b>4,315,983</b>	<b>336,117</b>
<b>Otros ingresos</b>	<b>305,859</b>	<b>0</b>	<b>305,859</b>	<b>305,859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>							
Gastos de administración	11,345,728	0	11,345,728	3,242,488	26,179	8,000,914	76,167
Gastos de mercadeo	1,530,584	0	1,530,584	961,837	168,968	399,679	0
<b>Total gastos de administración y mercadeo</b>	<b>12,876,312</b>	<b>0</b>	<b>12,876,312</b>	<b>4,204,405</b>	<b>195,147</b>	<b>8,400,593</b>	<b>76,167</b>
<b>Costos financieros</b>	<b>1,876,208</b>	<b>0</b>	<b>1,876,208</b>	<b>31,114</b>	<b>0</b>	<b>1,844,855</b>	<b>239</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>15,389,715</b>	<b>0</b>	<b>15,389,715</b>	<b>15,383,983</b>	<b>5,675,486</b>	<b>(5,929,465)</b>	<b>289,711</b>
Impuesto sobre la renta, neto	(2,580,335)	0	(2,580,335)	(1,712,435)	(720,405)	(86,145)	(51,350)
<b>Utilidad neta</b>	<b>12,809,380</b>	<b>0</b>	<b>12,809,380</b>	<b>13,671,548</b>	<b>4,955,081</b>	<b>(6,025,610)</b>	<b>238,361</b>
Utilidades no distribuidas al inicio del año	39,038,328	0	39,038,328	40,782,581	(518,467)	(1,225,768)	0
Impacto adopción NIIF 15 al 1 de enero de 2018	231,697	0	231,697	231,697	0	0	0
<b>Utilidades no distribuidas al final del año</b>	<b>52,079,403</b>	<b>0</b>	<b>52,079,403</b>	<b>54,685,806</b>	<b>4,436,614</b>	<b>(7,251,378)</b>	<b>208,361</b>

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





NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los doce (12) días del mes de marzo del dos mil diecinueve (2019), ante mí, **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO**, portador de la cédula de identidad personal dos-ciento seis-mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente las siguientes personas: **MAYOR ALFREDO ALEMÁN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190)**, **FERNANDO FEDERICO DUQUE MALDONADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-doscientos ochenta-doscientos siete (8-280-207)**, **CARLOS FRANCISCO PELLAS**, varón, mayor de edad, nacido y vecino de la Ciudad Managua, República de Nicaragua, de tránsito por esta ciudad, con nacionalidad española, portador del pasaporte número **PAH siete siete cero ocho ocho siete (PAH 770887)** e **IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126), en sus condiciones de Presidente, Gerente General, Tesorero y Gerente Financiero, respectivamente de **IDEAL LIVING CORP.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (**572787**), Documento Redi número un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (**1155955**), de la Sección Micropelículas Mercantil del Registro Público, así como sus subsidiarias, todos con domicilio en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete- cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de lo siguiente:-----

- a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.** y subsidiarias, para el año fiscal que terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

169154 - 2018

- 1 b) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas,-----
- 2 Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias para el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018),-----
- 3 d) Que los firmantes:-----
- 4 (d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la sociedad,-----
- 5 (d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda información de importancia sobre IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias, sea de su conocimiento, particularmente durante el periodo en que los informes han sido preparados,-----
- 6 (d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados,-----
- 7 (d.4) Han presentado en los Estados Financieros Consolidados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha,-----
- 8 e) Que los firmantes han revelado a los auditores de IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias, lo siguiente:-----
- 9 (e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos,-----
- 10 (e.2) Cualquier fraude de importancia o no, que involucre la administración u otro empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos,-----
- 11 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias,-----
- 12 f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios significativos en los controles internos de IDEAL LIVING CORP, y subsidiarias, o cualquiera otros factores

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 que puedan afectar la forma importante tales controles como posterioridad a la fecha de su  
2 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o  
3 debilidades de importancia de la sociedad.-----

4 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora  
5 denominada Superintendencia del Mercado de Valores.-----

6 Para constancia se firma esta declaración al compareciente, la encontré conforme, le impartió su  
7 aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumentales los los señores **Juan Antonio**  
8 **Solis Bonilla**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-  
9 cuatrocientos treinta y ocho-ciento cuarenta y tres (8-438-143), **Blas Darío Beluche González**,  
10 varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos  
11 veintitrés-ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecinos de esta  
12 ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme,  
13 le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mi, Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES

14   
15 **Mayor Alfredo Alemán**

16 **Céd. No. 8-136-190**

17 

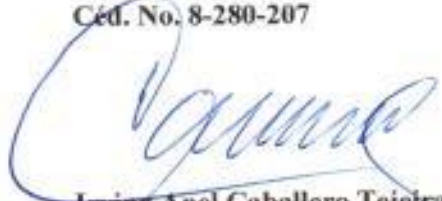
**Fernando Federico Duque Maldonado**

**Céd. No. 8-280-207**

18 

**Carlos Francisco Pellas**

**Pasp. No. PAH 770887**

19 

**Irving Anel Caballero Tejeira**

**Céd. No. 4-274-126**

20 

**Juan Antonio Solis Bonilla**

**Céd. No. 8-438-143**

21 

**Blas Darío Beluche González**

**Céd. No. 8-723-889**

22 **NATIVIDAD QUIRÓS AGUIAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO**



**Fideicomiso No.25**  
**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período  
terminado el 31 de diciembre de 2018

# Fideicomiso No. 25

## Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

### Informe de contador y estados financieros del 31 de diciembre de 2018

Contenido	Página
Informe de contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 15

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### **Responsabilidad del Contador Público**

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp, al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Luzmila Blain González  
C.P.A. No. 906-06  
22 de marzo de 2019  
Panamá, República de Panamá

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Estado de activos y fondos en fideicomisos al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2018	Junio 2018
<b>Activos</b>			
Propiedades y mejoras	4	<u>348,415,525</u>	<u>97,100,000</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>348,415,525</u>	<u>97,100,000</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes	4	<u>348,415,525</u>	<u>97,100,000</u>
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>348,415,525</u>	<u>97,100,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>97,100,000</u>	<u>97,100,000</u>
Cambios en valor razonable	<u>251,315,525</u>	<u>251,315,525</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>348,415,525</u>	<u>348,415,525</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.



## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

#### **1. Información general**

El Fideicomiso No.25 Ideal Living, Corp. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 13 de diciembre de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Ideal Living Corp. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar la Serie A autorizada hasta por la suma de B/. 60,000,000; garantizar la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.40,000,000 y la Serie C autorizada hasta por la suma de B/.30,000,000 como parte del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp.

A la fecha de este informe el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de B/. 97,100,00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- I. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Balboas (B/. 60,000,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.

El patrimonio del Fideicomiso para garantizar las Series B y C es por la suma de B/. 37,100,000, está compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (B/. 37,100,000) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 por e Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.
3. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha del presente informe representan la suma de B/. 60,148,259.

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

## **2. Políticas de contabilidad más significativas**

### **2.1 Estado de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

#### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

#### **2.4 Reconocimiento del Ingreso**

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

##### **2.4.1 Ingresos por servicios**

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente.

La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

##### **2.4.2 Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

#### **2.5 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

##### **2.5.1 Impuesto corriente**

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

---

### 2.6 Instrumentos financieros

#### 2.6.1 Fecha de reconocimiento

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

#### 2.6.2 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros reconocidos se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros que no sean activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas (FVTPL, por sus siglas en inglés) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según correspondan, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros en FVTPL se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: inversiones en valores y depósitos en bancos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

#### Reconocimiento

Todos los demás activos financieros se registran inicialmente en la fecha de liquidación, que es la fecha en la que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

#### Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada, entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

#### Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

---

#### Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

#### Deterioro de activos financieros

Un activo financiero no clasificado a valor razonable con cambios en resultados es evaluado a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros estarán deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte, incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital, indicación de que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro de un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

---

##### 2.6.3 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

##### 2.6.4 Clasificación

La Empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Empresa para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

##### 2.6.5 Evaluación del modelo de negocio

La Empresa realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración.

Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Empresa determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

##### 2.6.6 Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad. Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Empresa considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición.

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

#### **2.6.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI)**

Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias y pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas neto hasta que se realicen. Las ganancias y pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico. Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias y pérdidas, pero se puede transferir dentro del patrimonio.

#### **2.6.8 Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes: - El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

#### **2.6.9 Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL)**

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura. Las ganancias y pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

### **2.7 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros al período en que se informa están clasificados como otros pasivos financieros.

#### **2.7.1 Baja en cuentas de pasivos financieros**

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las deudas financieras se liquidan, cancelan o expiran.

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

#### **2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en el banco.

#### **2.9 Propiedades y mejoras**

Las propiedades y mejoras están registrados a su valor razonable. Las revaluaciones se hacen al final de cada periodo con el fin de asegurar que el importe en libros no difiera significativamente con el valor razonable.

Las propiedades y mejoras son presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del periodo sobre el cual se informa. Los terrenos no son depreciados.

#### **2.10 Deterioro del valor de activos no financieros**

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2018, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.



## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

##### **2.11 Activos en fideicomiso**

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

##### **2.12 Aportes al fideicomiso**

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

##### **2.13 Retiros de aportes al fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

##### **2.14 Medición de valor razonable y proceso de valuación**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al 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 Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

### **3. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La administradora de los Fideicomisos efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.

Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

#### 4. Propiedades y mejoras

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2018</b>		
Al inicio del período	97,100,000	97,100,000
Cambios en valor razonable	<u>251,315,525</u>	<u>251,315,525</u>
Al final del período	<u>348,415,525</u>	<u>348,415,525</u>
<b>Junio 2018</b>		
Al inicio del período	<u>97,100,000</u>	<u>97,100,000</u>
Al final del período	<u>97,100,000</u>	<u>97,100,000</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 se obtuvo a través de los siguientes Avalüos:

- Serie A del Programa Rotativo de Valores: realizado con fecha del 28 de septiembre de 2018 por Mallol & Mallol, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalüo de propiedades en las ubicaciones referidas.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

La misma cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Balboas (B/60,000,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor sobre las fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp, cuyo avalúos suman el siguiente monto: B/311,315,525.

- Serie B y C del Programa Rotativo de Valores: realizado con fecha del 8 de agosto de 2016 por Mallol & Mallol, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. La finca dada en garantía cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Balboas (B/37,100,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 22,783 del 29 de agosto de 2016 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie B del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp, cuyo avalúos suman el siguiente monto: B/37,100,000.

El valor razonable de las propiedades se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se presentan los detalles de las propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	<b>Nivel 3</b>	
	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Junio 2018</b>
Propiedades y mejoras	<u>348,415,525</u>	<u>97,100,000</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

#### Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

#### Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado. No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades y mejoras se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2018	Junio 2018
Propiedades y mejoras	<u>348,415,525</u>	<u>97,100,000</u>

#### 5. Impuesto sobre la renta

2.6.2 De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 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 aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

#### 6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de marzo de 2019, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

#### 7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 22 de marzo de 2019.

\*\*\*\*\*