

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

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

Representante Legal \_\_\_\_\_

Fecha de este Informe: 28 de febrero de 2018



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

Los activos totales del Emisor pasaron de \$390.4 millones al 30 de septiembre de 2018, a \$388.8 millones al 31 de diciembre 2018, reflejando una disminución neto de \$1.6 millones. Esta disminución obedece principalmente a una disminución en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$0.2 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.2 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.0 Millones, un aumento de \$1.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$265.6 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$0.4 Millones, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$1.4 Millones, una disminución en el rubro de inversión cancha de golf de \$0.2 Millones.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 30 de septiembre de 2018 al 31 de diciembre de 2018, pasando de \$288.6 millones a \$283.5 millones, reflejando una disminución neta de \$5.1 millones. Esta disminución obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyo por \$12.1 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de \$3.2 millones, una disminución en el rubro de Préstamo por pagar de \$7.0 millones, un aumento en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$10.8 millones

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$98.2 millones al 30 de septiembre de 2018 a \$95.5 millones al 31 de diciembre de 2018, reflejando una disminución de \$2.7 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 2018 de 0.81.

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$105.3 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyo de 1.79 a 1.67, en el trimestre analizado.

**C. Resultados de las Operaciones**

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

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

Además, el Emisor ha celebrado contratos promesas de compra-venta de algunas propiedades con sus respectivos abonos y ofrecido opciones de compra a





compradores potenciales. Los dineros percibidos por estos rubros no están reflejados como un ingreso en los estados financieros, sino que están reflejados en la cuenta de pasivos del balance general denominada Anticipos de Clientes.

Al 30 de septiembre 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.

De lo anterior, a la fecha la Compañía ha reconocido como ingreso por la venta de lotes urbanizados y viviendas la suma acumulada de \$549.2 millones.

Al 30 de septiembre 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 mencionada, al 30 de septiembre 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 ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$28.5 millones. Este aumento se debe principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados, son factores que influyen a un comportamiento variable.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$4.9 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución de \$0.3 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$5.2 millones 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 estas deudas depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el




proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

#### **E. Hechos o cambios de Importancia**

El 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.

Representante Legal \_\_\_\_\_

Fecha de este Informe: 28 de febrero de 2018





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

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-18</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-18</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-18</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-18</b>
Ventas o Ingresos Totales	76,502,807	53,344,777	33,149,155	3,497,302
Ganancia Bruta en Ventas	30,214,816	20,982,180	13,241,659	2,008,700
Margen Operativo Bruto	39.50%	39.33%	39.95%	57.44%
Gastos Generales y Administrativos	-12,696,239	-9,351,236	-7,141,836	-2,309,617
Utilidad (Pérdida) Neta	13,168,903	9,686,274	5,001,244	-400,680
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	4.63	3.40	1.76	-0.14
Depreciación y Amortización	2,084,534	1,496,489	806,333	325,079

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-18</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-18</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-18</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-18</b>
Activo Circulante (1)	95,452,752	98,227,795	103,895,708	96,143,820
Activos Totales	388,817,065	390,441,806	387,865,012	389,833,334
Pasivo Circulante (2)	117,317,778	133,169,795	121,074,138	110,151,609
Pasivos Totales	283,535,030	288,645,634	290,753,870	298,204,074
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	52,290,421	48,804,558	44,119,528	38,637,646
Patrimonio Total	105,282,035	101,796,172	97,111,142	91,629,260

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-18</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-18</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-18</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-18</b>
Dividendo/Acción	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda total/Patrimonio	1.67	1.79	1.89	2.09
Capital de Trabajo	6,458,289	10,676,280	12,895,689	14,917,131
Razón Corriente	0.81	0.74	0.86	0.87
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

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

**III. ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 diciembre de 2018 no auditados.

**IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

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

**V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

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

**VI. DIVULGACIÓN**

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

FIRMA (S)



Fernando Duque  
Director General y Apoderado Especial

## **ANEXO No.1**

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

**Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados**

31 de diciembre de 2018

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

---

10

CA



**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

---

*Ag*

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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias, (en adelante "las Compañías"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado consolidado de resultados, estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de cambio de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero  
CPA N°7800  
28 de febrero de 2019  
Panamá, República de Panamá

**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	5	1,329,074	3,130,120
Cuentas por cobrar	4, 6	4,113,563	4,594,951
Anticipos a proveedores	7	11,519,446	12,378,151
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	66,191,752	62,879,445
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	11,891,721	12,838,411
Materiales		407,196	190,509
<b>Total de inventarios</b>		<u>78,490,669</u>	<u>75,908,365</u>
<b>Activos corrientes</b>		<u>95,452,752</u>	<u>96,011,587</u>
Construcciones en proceso	4, 10	265,650,599	249,291,231
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	1,365,724	2,517,639
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	16,733,298	17,041,515
Impuesto sobre la renta diferido	24	295,957	295,957
Otros activos	14	326,623	236,372
<b>Activos no corrientes</b>		<u>293,364,313</u>	<u>278,374,826</u>
<b>Total de activos</b>		<u>388,817,065</u>	<u>374,386,413</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>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Pasivos:</b>			
Anticipos recibidos de clientes	4, 15	51,186,425	66,628,453
Cuentas por pagar	4, 16	10,503,794	6,426,138
Deuda bajo arrendamiento financiero	19	24,300	43,910
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	17, 19	18,927,033	3,928,973
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	18, 19	29,906,944	90,982,425
Dividendos por pagar	20	6,769,282	6,769,282
<b>Pasivos corrientes</b>		<u>117,317,778</u>	<u>174,779,181</u>
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	17	27,280,762	57,153,410
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	18	99,493,603	29,735,103
Provisiones por pagar		18,212,761	11,334,334
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		21,230,126	9,354,445
<b>Pasivos no corrientes</b>		<u>166,217,252</u>	<u>107,577,292</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>283,535,030</u>	<u>282,356,473</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	21	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		52,290,421	39,038,326
<b>Total del patrimonio</b>		<u>105,282,035</u>	<u>92,029,940</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<u>388,817,065</u>	<u>374,386,413</u>

*Cf*

**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>
<b>Ingresos:</b>			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	67,459,764	58,903,832
Membresías y servicios de club de golf		2,511,415	2,349,194
Ingresos de Landscaping		468,119	0
Servicios Hotel de Santa Maria		5,750,900	0
<b>Total de ingresos</b>		<u>76,190,198</u>	<u>61,253,026</u>
<b>Costos:</b>			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	42,236,879	24,960,849
Costos de membresías y servicios de club de golf		221,375	184,287
Costos de Landscaping		145,603	0
Costos de servicios de Hotel Santa Maria		3,684,134	0
<b>Total de costos</b>		<u>46,287,991</u>	<u>25,145,136</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>29,902,207</u>	<u>36,107,890</u>
<b>Otros ingresos</b>		312,609	110,366
<b>Gastos de operación:</b>			
Administrativos y generales	4, 22	11,481,575	5,793,003
Mercadeo	4, 23	1,214,664	1,872,523
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>12,696,239</u>	<u>7,665,526</u>
<b>Utilidad (Pérdida) de operación</b>		<u>17,518,577</u>	<u>28,552,730</u>
<b>Costos Financieros</b>		(1,693,163)	0
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		15,825,414	28,552,730
Impuesto sobre la renta, neto	24	(2,656,511)	(5,033,313)
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<u>13,168,903</u>	<u>23,519,417</u>
<b>Utilidad (Pérdida) neta por acción común</b>	21	<u>4.63</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>Nota</u>	<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	23,602,609	23,602,609
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados	21	0	(11,111,111.00)	(11,111,111.00)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		52,991,614	39,121,518	92,113,132
Utilidad neta - 2018		0	13,168,903	13,168,903
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<u>52,991,614</u>	<u>52,290,421</u>	<u>105,282,035</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		13,168,903	23,519,417
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		2,656,511	5,033,313
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		2,084,534	661,280
Amortización de activos intangibles		10,943	8,639
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		481,388	2,890,867
Anticipos a proveedores y otros		858,705	(2,889,092)
Inventario de lotes urbanizados para la venta		(3,312,307)	(11,710,286)
Terrenos en desarrollo urbanístico		946,690	13,418,766
Inventario de materiales		(216,687)	116,434
Construcciones en proceso		(16,359,368)	(50,240,210)
Inversión en cancha de golf		308,217	(10,524,175)
Otros activos		(101,194)	(37,207)
Anticipos recibidos de clientes		(15,442,028)	(6,881,062)
Cuentas por pagar		4,077,656	3,502,026
Intereses acumulados por pagar		0	0
Provisiones por pagar		6,878,427	(5,041,068)
Cuotas y depositos de garantía recibidos de clientes		11,875,681	953,393
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		<u>(1,692,720)</u>	<u>(4,312,068)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,692,720)	(4,312,068)
<b>Efectivo neto de las actividades de operación</b>		<u>6,223,351</u>	<u>(41,531,033)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(624,402)	(1,415,184)
<b>Efectivo neto de las actividades de inversión</b>		<u>(624,402)</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		89,869,225	93,629,436
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(97,249,610)	(35,097,857)
Dividendos pagados		0	(18,837,581)
<b>Efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>		<u>(7,399,995)</u>	<u>39,693,501</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(1,801,046)	(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>	5	<u>1,329,074</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

28 de febrero de 2019

(Cifras en Balboas)

---

#### (1) Constitución y Operación

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

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

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

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

#### (2) Base de preparación

##### (a) *Declaración de Cumplimiento*

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

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 28 de febrero de 2019.

##### (b) *Base de Medición*

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



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

##### (d) *Uso de Juicios y Estimaciones*

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

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

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

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

##### (a) *Base de Consolidación*

###### (a.1) *Subsidiarias*

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.

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.



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

##### (b) *Medición de Valor Razonable*

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

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

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

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

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

##### (c) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

##### (d) *Cuentas por cobrar*

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

##### (e) *Anticipo a proveedores*

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



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(f) *Inventarios*

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

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

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

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

(g) *Construcciones en proceso*

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

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

*Activos propios*

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

*Erogaciones subsecuentes*

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

*Depreciación*

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



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

*(i) Propiedades de Inversión*

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

*(j) Inversión en cancha de golf*

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables 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 entre veinte (20) y treinta (30) años, y su amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

*(k) Deterioro de activos*

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

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

*(l) Cuentas por pagar*

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

*(m) Anticipos recibidos de clientes*

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(n) Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

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

*(o) Provisiones*

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

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

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

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

*(p) Préstamos y obligaciones por pagar*

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

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(q) Capital en Acciones*

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

*(r) Reconocimiento de ingresos*

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

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

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

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

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*

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

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

*(t) Utilidad neta por acción común*

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(u) Información de segmento*

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

*(v) Instrumentos financieros*

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

*(w) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas NIIF no adoptadas que aún no han sido aplicadas en su preparación.

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39: Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar
  - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo sino en el patrimonio
  - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos
  - Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía está en proceso de evaluar el posible impacto de esta norma en los estados financieros consolidados.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(4) 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>173,524</u>	<u>173,524</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	2,134,752
Cuentas por pagar	<u>68,914</u>	<u>103,371</u>
	<u>891,083</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:</b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>3,966,681</u>
<b>Gastos de operación:</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 otorgan beneficios a largo plazo a los ejecutivos de la Compañía.

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

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	26,350	14,257
Cuentas corrientes	1,278,556	1,678,115
Cuentas de ahorros	<u>24,168</u>	<u>1,437,748</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,329,074</u>	<u>3,130,120</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(6) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	3,073,225	3,699,889
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>866,814</u>	<u>721,538</u>
	<u>3,921,686</u>	<u>4,594,951</u>
De 1 a 30 días	231,023	166,006
De 31 a 60 días	74,449	305,867
De 61 a 90 días	2,497,884	3,511,298
De 91 a 120 días	277,509	381,791
Más de 121 días	<u>1,032,698</u>	<u>229,989</u>
Total	<u>4,113,563</u>	<u>4,594,951</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas de promesa bancarias, por lo que mitiga su riesgo de recuperación, en la medida 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 está respaldada por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar que suman B/.3,921,686 (2017: B/.4,594,951) derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase nota 18.

**(7) Anticipos a Proveedores**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.11,519,446 (2017: B/.12,378,151) en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

**(8) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Santa María Business District	4,363,614	4,363,614
Island Estates	1,649,029	1,649,029
Fairway Estates SF1	7,021,657	14,727,536
Fairway Estates SF2	1,331,745	2,919,691
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
The Crescent	15,245,949	461,396
Península Estate	18,372,068	20,681,634
Santa María Court	<u>131,145</u>	<u>0</u>
Total	<u>66,191,752</u>	<u>62,879,445</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(8) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta, continuación**

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

Durante el año 2018, inventario de los lotes urbanizados y viviendas para la venta por B/.20,433,830 (2017: B/.24,960,849) fueron reconocidos durante el período e incluidos en la cuenta de resultados dentro de los costos de venta de lotes y viviendas.

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 las serie C que se indican en la nota 18.

**(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

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

2018		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	156,046.33 Mts. 2	2,678,670
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,243
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277,659	50,709.20 Mts. 2	1,318,439
277,664	33,489.38 Mts. 2	1,461,477
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700
277,655	86,185.33 Mts. 2	2,057,244
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
397,325	16,523.31 Mts. 2	563,033
397,326	7,529.82 Mts. 2	224,641
438,347	45,920.93 Mts. 2	566,664
438,348	3,585.91 Mts. 2	64,546
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	170,462
		<u>11,891,721</u>

2017		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	266,123.33 Mts. 2	3,625,360
250,332	12,544.00 Mts. 2	176,243
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277,659	50,709.20 Mts. 2	1,318,439
277,664	33,489.38 Mts. 2	1,461,477
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700
277,655	86,185.33 Mts. 2	2,057,244
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
397,325	16,523.31 Mts. 2	563,033
397,326	7,529.82 Mts. 2	224,641
438,347	45,920.93 Mts. 2	566,664
438,348	3,585.91 Mts. 2	64,546
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	170,462
		<u>12,838,411</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación**

Durante el año 2018, 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>
397,327	157,540.40 Mts. 2	2,835,727
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,895
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,602
30,123,301	13,057.77 Mts. 2	342,505
30,124,594	108,982.67 Mts. 2	2,860,795
30,124,596	47,292.41 Mts. 2	1,241,426
30,125,229	52,124.48 Mts. 2	<u>1,367,225</u>
Total		<u>10,524,175</u>

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.11,891,721 (2017: B/.12,838,411) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A que se indican en la nota 18.

**(10) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos de urbanización	352,617,677	309,935,726
Planos y estudios	27,053,351	26,738,932
Costos administrativos y operacionales	68,817,579	61,288,528
Intereses y cargos bancarios	73,517,243	62,706,699
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	522,506,455	461,170,490
Menos: Transferencia a obras terminadas	<u>(256,855,857)</u>	<u>(211,879,259)</u>
Total construcciones en proceso	<u>265,650,599</u>	<u>249,291,231</u>

El importe de los costos por préstamos capitalizados durante el período fue de B/.10,480,592 (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 17 y 18.

*CF*



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<b>2018</b>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al 1 de enero de 2018	3,381,316	847,146	2,040,692	6,269,154
Compras	608,003	16,399	0	624,402
Descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo 2018	<u>3,989,319</u>	<u>863,545</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,893,556</u>
Depreciación acumulada:				
Al 1 de enero de 2018	2,829,404	618,592	303,519	3,751,515
Gasto del año	1,616,836	84,960	74,522	1,776,318
Descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo 2018	<u>4,446,240</u>	<u>646,636</u>	<u>328,699</u>	<u>5,527,833</u>
Saldo neto	<u>(456,921)</u>	<u>216,909</u>	<u>1,711,993</u>	<u>1,365,724</u>

	<b>2017</b>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al 1 de enero de 2017	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 31 de diciembre 2017	<u>3,381,316</u>	<u>847,146</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,269,154</u>
Depreciación acumulada:				
Al 1 de enero de 2017	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 31 de diciembre de 2017	<u>2,829,404</u>	<u>618,592</u>	<u>303,519</u>	<u>3,751,515</u>
Saldo neto	<u>551,912</u>	<u>228,554</u>	<u>1,737,173</u>	<u>2,517,639</u>

*af*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(12) Propiedades de Inversión**

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2018</u> <u>Valor en</u> <u>Libros</u>	<u>2017</u> <u>Valor en</u> <u>Libros</u>
PH 416295	119,916 Mts. 2	2,219,647	2,219,647
277,648	84,802 Mts. 2	1,569,685	1,569,685
277,646	46,057 Mts. 2	852,518	852,518
250,332	24,472 Mts. 2	452,981	452,981
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts. 2	1,297,496	1,297,496
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts. 2	2,420,793	2,420,793
406,667	9,677 Mts. 2	178,992	178,992
Total		<u>8,992,112</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.

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

**(13) Inversión en Cancha de Golf**

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

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

	<b>2018</b>			<b>Total</b>
	<b>Terrenos</b>	<b>Mejoras</b>		
	<b>No depreciables</b>	<b>No depreciables</b>	<b>Depreciables</b>	
Costo:				
Al 1 de enero de 2018	10,524,175	331,063	7,468,937	18,324,175
Reclasificación que proviene del rubro de terreno en desarrollo urbanístico	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo de 2018	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:				
Al 1 de enero de 2017	0	0	(1,282,660)	(1,282,660)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Al 31 de marzo de 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,590,877)</u>	<u>(1,590,877)</u>
Saldo neto	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>5,878,060</u>	<u>16,733,298</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(13) Inversión en Cancha de Golf, continuación**

		2017		
		<u>No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al 1 de enero de 2017	0	331,063	7,468,937	7,800,000
Reclasificación que proviene del rubro de terreno en desarrollo urbanístico	<u>10,524,175</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,524,175</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:				
Al 1 de enero de 2017	0	0	(974,444)	(974,444)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(308,216)</u>	<u>(308,216)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,282,660)</u>	<u>(1,282,660)</u>
Saldo neto	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>6,186,277</u>	<u>17,041,515</u>

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.

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

**(14) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Sistema SAP	18,128	20,432
Depósitos en garantía	30,509	24,732
Seguros	5,052	2,772
Otros	<u>106,286</u>	<u>21,789</u>
	<u>326,622.82</u>	<u>236,372</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(14) Otros Activos, continuación**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Costo:</b>		
Al 1 de enero	46,349	46,349
Al 31 de diciembre	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
<b>Amortización acumulada:</b>		
Al 1 de enero	(17,278)	(8,639)
Gasto del año	<u>(10,943)</u>	<u>(8,639)</u>
Al 31 de diciembre	<u>(28,221)</u>	<u>(17,278)</u>
Saldo neto	<u>18,128</u>	<u>29,071</u>

**(15) Anticipos Recibidos de Clientes**

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.117,663,490 (2017: B/.185,083,580). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.51,186,425 (2017: B/.66,628,453) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(16) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas y partes relacionadas	103,371	103,371
Proveedores	9,139,968	6,067,949
Otras	<u>1,260,455</u>	<u>254,818</u>
	<u>10,503,794</u>	<u>6,426,138</u>

**(17) Préstamos por Pagar**

Los términos y condiciones de los financiamientos recibidos de instituciones financieras y se detallan a continuación:

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u> <u>Valor en Libros</u>	<u>2017</u> <u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-19	3,998,430	3,928,973
Línea de crédito por B/.3,000,000	5.25%	Febrero-17	0	0
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Marzo-19	9,846,314	6,831,453
Línea de crédito por B/.27,580,000	5.25%	Agosto-19	27,280,762	27,017,464
Línea de crédito por B/.24,315,000	5.28%	Agosto-19	<u>5,082,288</u>	<u>23,304,493</u>
			<u>46,207,794</u>	<u>61,082,383</u>
Porción a corto plazo			18,927,032	3,928,973
Porción a largo plazo			<u>27,280,762</u>	<u>57,153,410</u>
			<u>46,207,794</u>	<u>61,082,383</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(18) Obligaciones por Pagar**

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>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>(599,453)</u>	<u>(282,472)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>129,400,547</u>	<u>120,717,528</u>
Porción a corto plazo	29,906,944	90,982,425
Porción a largo plazo	<u>99,493,603</u>	<u>29,735,103</u>
	<u>129,400,547</u>	<u>120,717,528</u>

**(i) Emisión pública 2013**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo en circulación de los bonos serie A es de B/.27,000,000.

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió las Series de Bonos Corporativos: la Serie A por US\$30,000,000, y realizó el pago de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, 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 la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 19 de junio de 2022.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

La emisión de Serie C por B/.10,000,000 corresponden a Valores Comerciales negociables (VCNs) que devengan intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital de los VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie venció 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 la cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía 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 la cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 10 de julio de 2018, fueron renovados a la tasa anual fija de 4.75%, hasta el 28 de junio de 2019.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El 6 de marzo de 2018 se emitió VCN's con Serie C por US\$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. Esta serie tiene 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 B/.37,000,000 a favor de Prival Trust, S. A. sobre Productos Terminados según se define en el Prospecto por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase Nota 8.

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

**(19) Conciliación de los movimientos de los pasivos procedente de los flujos de efectivo por actividades de financiamiento**

	Pasivos			Patrimonio	Total
	Deuda bajo arrendamiento financiero	Préstamos y Obligaciones por pagar	Dividendos por pagar	Utilidades no Distribuidas	
<b>1 de enero de 2018</b>	43,910	181,799,911	6,769,282	39,121,518	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	89,869,225	0	0	89,869,225
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(97,249,610)	0	0	(97,249,610)
Dividendos pagados	0	0	0	0	0
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(19,610)	(7,380,385)	0	0	(7,399,995)
Total de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	0	0	0	13,168,903	13,168,903
<b>Al 31 de marzo de 2018</b>	<u>24,300</u>	<u>189,180,296</u>	<u>6,769,282</u>	<u>52,290,421</u>	<u>233,420,337</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(20) Dividendos por Pagar**

El 13 de junio de 2017, la Compañía declaró y autorizó mediante acta la distribución y pago de dividendos de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad, quedando pendiente dividendo por pagar por B/.1,692,320.

De los dividendos declarados en el año 2016, la Compañía el 13 de enero de 2017, autorizó mediante acta la distribución y pago de dividendos de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad, de los cuales quedan dividendos por pagar por B/.1,692,321.

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

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

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

*Utilidad Neta por Acción Común*

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	<u>13,332,317</u>	<u>17,752,553</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>4.68</u>	<u>6.24</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(22) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios	4,089,915	2,457,853
Mantenimiento general	2,547,937	316,196
Depreciación	2,084,534	661,280
Materiales y suministros	1,117,401	88,055
Honorarios profesionales	959,997	206,483
Energía eléctrica	904,767	364,248
Otros	523,616	78,964
Seguridad	449,509	493,145
Servicios administrativos	299,572	324,146
Combustibles y lubricantes	294,502	110,813
Impuestos, distintos de renta	266,233	125,012
Primas por seguros	186,564	103,621
Comestibles e insumos	175,306	72,890
Mantenimiento de oficina	154,882	109,982
Útiles de oficina	104,594	94,436
Transporte	85,317	98,748
Viajes y viáticos	66,780	38,705
Comunicación y teléfono	60,848	38,802
Amortización del programa SAP	10,943	8,639
Regalías y donaciones	6,185	985
<b>Total</b>	<u>14,389,401</u>	<u>5,793,003</u>

**(23) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Publicidad	572,747	592,717
Comisiones por ventas	325,432	805,090
Promoción	249,302	465,665
Papelería – impresos y otros	28,620	3,361
Letreros y vallas	25,263	0
Estudio de mercadeo	13,300	5,690
<b>Total</b>	<u>1,214,664</u>	<u>1,872,523</u>

**(24) 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.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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 por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	938,001	4,475,944
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>85,657</u>	<u>(36,097)</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	1,023,658	4,439,847
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	1,536,352	293,093
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (5%)	<u>0</u>	<u>300,373</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>2,560,010</u>	<u>5,033,313</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Método tradicional</b>		
Ideal Living Corp.:		
Utilidad financiera	15,825,414	28,552,730
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	(32,637,847)	(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	3,518,337	2,307,467
Costos no deducibles	<u>17,613,683</u>	<u>9,360,077</u>
Renta gravable, método tradicional	3,752,004	<u>17,649,680</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>938,001</u>	<u>4,412,420</u>
<b>Método CAIR</b>		
Santa María Hotel & Golf, S. A.:		
Ingresos gravables operativos	8,265,690	2,349,194
Determinación de la renta gravable (4.67%)	<u>386,008</u>	<u>109,707</u>
Impuesto sobre la renta (tasa 25%)	<u>96,501</u>	<u>27,427</u>
Total, de impuesto sobre la renta estimado por la venta de terreno (25%)	<u>1,023,658</u>	<u>4,439,847</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por venta de viviendas nuevas (2.5%)	1,536,352	293,093
Gasto por impuesto sobre la renta por la ganancia de capital por venta de terreno (5%)	<u>0</u>	<u>300,373</u>
Gasto por impuesto sobre la renta, neto	<u>2,656,511</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.

La conciliación del impuesto diferido activo del año anterior con el período corriente es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	295,957	259,860
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	<u>(210,300)</u>	<u>0</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u>85,657</u>	<u>259,860</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas en el año 2017 por B/.1,568,744 (2016: B/.1,761,373). Generalmente, las pérdidas de impuesto acumuladas podrían utilizarse durante cinco años a razón de 20% por año sin exceder el 50% de los ingresos gravables. Estas pérdidas acumuladas disponibles se distribuyen como sigue:

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

**(25) 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><u>Activos</u></b>				
Efectos y depósito en bancos	1,329,074	1,329,074	3,130,120	3,130,120
Cuentas por cobrar	<u>4,594,951</u>	<u>4,594,951</u>	<u>4,375,394</u>	<u>4,375,394</u>
	<u>5,924,025</u>	<u>5,924,025</u>	<u>7,505,514</u>	<u>7,505,514</u>
<b><u>Pasivos</u></b>				
Cuentas por pagar	10,503,794	6,647,050	6,426,138	6,426,138
Préstamos por pagar	46,207,795	45,888,446	61,082,383	59,524,694
Obligaciones por pagar	<u>129,400,547</u>	<u>126,970,840</u>	<u>120,717,528</u>	<u>119,547,709</u>
	<u>186,112,136</u>	<u>179,506,336</u>	<u>188,226,049</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, excepto la inversión en cancha de golf, cuyo valor razonable asignado fue determinado por peritos valuadores especializados en la fecha en que se realizó su aportación (véase la nota 13), usando el enfoque de ingresos bajo el método de flujos de efectivo descontados.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de la jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y las técnicas de valoración utilizadas.

	<b>Nivel 3</b>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Préstamos por pagar	45,888,446	54,813,714
Obligaciones por pagar	<u>126,970,840</u>	<u>151,528,619</u>
	<u>172,859,286</u>	<u>206,342,333</u>

La tabla a continuación describe las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable para aquellos instrumentos financieros no medidos a valor razonable y clasificados dentro del nivel 3:

<b>Instrumentos Financieros</b>	<b>Técnicas de Valuación y Datos de Entradas Utilizados</b>
Préstamos por pagar y obligaciones por pagar	Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos financiamientos con vencimientos remanentes similares.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(26) 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.

**(27) 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.
- 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.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	2018				<u>Total</u>
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	<u>Hotel</u>	
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	67,459,764	0	0	67,459,764
Club de golf	0	0	2,511,415	0	2,511,415
Landscaping	0	0	468,119	0	468,119
Servicios Hotel Santa Maria				5,750,900	5,750,900
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(42,236,879)	0	0	(42,236,879)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(221,375)	0	(221,375)
Costos de Landscaping	0	0	(145,603)	0	(145,603)
Costos de Servicios Hotel Santa Maria	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,684,134)</u>	<u>(3,684,134)</u>
Utilidad Bruta	0	25,222,885	2,612,556	2,066,766	29,902,207
Otros ingresos	0	309,234	3,375	0	312,609
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(4,297,854)</u>	<u>(3,931,306)</u>	<u>(4,467,078)</u>	<u>(12,696,238)</u>
Utilidad de operación	0	21,234,265	(1,315,375)	(2,400,312)	17,518,577
Costos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,693,163)</u>	<u>(1,693,163)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	21,234,265	(1,315,375)	(4,093,475)	15,825,414
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(2,508,121)</u>	<u>(81,249)</u>	<u>(67,142)</u>	<u>(2,656,511)</u>
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>18,726,144</u>	<u>(1,396,624)</u>	<u>(4,160,617)</u>	<u>13,168,903</u>
Total de activos	<u>4,363,614</u>	<u>304,687,141</u>	<u>79,585,514</u>	<u>180,797</u>	<u>388,817,066</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>238,996,028</u>	<u>40,101,316</u>	<u>4,274,272</u>	<u>283,371,617</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	2017				
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	<u>Hotel</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	58,903,832	0	0	58,903,832
Club de golf	0	0	2,349,194	0	2,349,194
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(24,960,849)	0	0	(24,960,849)
Costos de membresías y servicios de club de golf	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(184,287)</u>	<u>0</u>	<u>(184,287)</u>
	0	33,942,983	2,164,907	0	36,107,890
Otros ingresos	0	94,614	15,752	0	110,366
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(4,829,764)</u>	<u>(2,835,762)</u>	<u>0</u>	<u>(7,665,526)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	29,207,833	(655,103)	0	28,552,730
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(5,005,886)</u>	<u>(27,427)</u>	<u>0</u>	<u>(5,033,313)</u>
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>24,201,947</u>	<u>(682,530)</u>	<u>0</u>	<u>23,519,417</u>
Total de activos	<u>4,363,614</u>	<u>305,809,604</u>	<u>64,213,195</u>	<u>0</u>	<u>374,386,413</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>244,306,333</u>	<u>38,050,140</u>	<u>0</u>	<u>282,356,473</u>

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(28) 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, los cuales son monitoreados a través de las conciliaciones bancarias de manera mensual. El riesgo de crédito sobre estos montos está limitado debido a que los depósitos se encuentran depositados en instituciones financieras.

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

*(b) Riesgo de liquidez*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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		Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas	Hasta 1 año	
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	46,207,795	(47,568,100)	(18,927,033)	(27,280,762)
Obligaciones por pagar	<u>129,400,547</u>	<u>(151,252,816)</u>	<u>(29,906,944)</u>	<u>(99,493,603)</u>
	<u>175,608,342</u>	<u>(198,820,916)</u>	<u>(48,833,977)</u>	<u>(126,774,365)</u>
2017	Valor en libros	Monto nominal bruto		Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas	Hasta 1 año	
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	61,082,383	(65,101,292)	(3,928,973)	(61,172,319)
Obligaciones por pagar	<u>120,717,528</u>	<u>(131,591,539)</u>	<u>(91,342,463)</u>	<u>(40,249,076)</u>
	<u>181,799,911</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	1,329,074	0	1,329,074
Cuentas por cobrar	4,113,563	0	4,113,563
Anticipos a proveedores y otros	<u>11,519,446</u>	0	<u>11,519,446</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>16,962,083</u>	0	<u>16,962,083</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	10,503,794	0	10,503,794
Préstamos por pagar	18,927,033	27,280,762	46,207,795
Obligaciones por pagar	29,906,944	99,493,603	129,400,547
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Provisiones por pagar	18,212,761	0	18,212,761
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	21,230,126	21,230,126
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>84,319,814</u>	<u>148,004,491</u>	<u>232,324,305</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(67,357,731)</u>	<u>(148,004,491)</u>	<u>(215,362,222)</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(28) 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	4,594,951	0	4,594,951
Anticipos a proveedores y otros	12,378,151	0	12,378,151
<b>Total de activos financieros</b>	<b>20,103,222</b>	<b>0</b>	<b>20,103,222</b>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	6,426,138	0	6,426,138
Préstamos por pagar	3,928,973	57,153,410	61,082,383
Obligaciones por pagar	90,982,425	29,735,103	120,717,528
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Provisión por pagar	11,334,334	0	11,334,334
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	9,354,445	9,354,445
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>119,441,152</b>	<b>96,242,958</b>	<b>215,684,110</b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b>(99,337,930)</b>	<b>(96,242,958)</b>	<b>(195,580,888)</b>

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

(c) *Riesgo de Mercado*

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

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>			
Préstamos por pagar		18,927,033	27,280,762	46,207,795
Obligaciones por pagar		29,906,944	99,493,603	129,400,547
<b>Total</b>		<b>48,833,977</b>	<b>126,774,365</b>	<b>175,608,342</b>
	2017	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar		3,928,973	57,153,410	61,082,383
Obligaciones por pagar		90,982,425	29,735,103	120,717,528
<b>Total</b>		<b>94,911,398</b>	<b>86,888,513</b>	<b>181,799,911</b>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(28) 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 nota 20.

**(29) 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.

**(30) 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 US\$130,000,000 de la emisión pública de 2013.



**ANEXO No.2**

**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de diciembre de 2018)**

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 13 de diciembre de 2012 con Ideal Living Corp. como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., por la suma de hasta Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012 y modificada en sus términos y condiciones mediante la Resolución SMV 189-16 del 4 de abril de 2016, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente, según los términos y condiciones establecidas en los Valores certifica que:

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

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.

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

Prival Trust S.A.

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

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

*ly*  
*ll*



1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 por e Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.
2. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$60,148,258.86

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

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

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

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

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones con Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00).
- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$60,148,258.86

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

**A. Sin Fecha de Vencimiento**

No Aplica

**B. Con Fecha de Vencimiento**

### Serie A del Programa Rotativo de Valores

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp. cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avaluo	Fecha de Avaluo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avaluo
250332	Ideal Living Corp.	B/. 103,216,050.50	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
294293	Ideal Living Corp.	B/. 26,738,910.00	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
250339	Ideal Living Corp.	B/. 39,632,809.00	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
277646	Ideal Living Corp.	B/. 37,140,353.25	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
277648	Ideal Living Corp.	B/. 71,973,412.50	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
406667	Ideal Living Corp.	B/. 26,613,950.00	9 de octubre de 2018	9 de octubre de 2021	MALLOL & MALLOL	4181

### Serie B y C del Programa Rotativo de Valores

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

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

- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$60,148,258.86

CF

→ 10



Cuentas por Cobrar		
Unidad	Proyecto	Saldo por Recibir
SF2-L39	Fairway Estates	25,072.50
PE-11	Peninsula Estates	72,000.00
PE-16	Peninsula Estates	1,213,957.25
PE-17	Peninsula Estates	1,254,328.00
SF1-L47	Fairway Estates	1,908,213.30
SF1-L54	Fairway Estates	1,735,004.17
SF1-L85	Fairway Estates	1,599,737.19
SF1-L88	Fairway Estates	80,059.83
SF3-L01	The Grove (SF3)	702,513.60
SF3-L02	The Grove (SF3)	685,086.40
SF-3-L04	The Grove (SF3)	683,946.90
SF-3-L07	The Grove (SF3)	705,132.30
SF-3-L08	The Grove (SF3)	704,488.20
SF-3-L09	The Grove (SF3)	732,478.20
SF-3-L10	The Grove (SF3)	777,350.80
SF-3-L11	The Grove (SF3)	660,383.86
SF-3-L12	The Grove (SF3)	695,103.25
SF-3-L15	The Grove (SF3)	687,198.30
SF-3-L16	The Grove (SF3)	697,155.11
SF-3-L17	The Grove (SF3)	690,468.80
SF-3-L18	The Grove (SF3)	572,316.15
SF-3-L19	The Grove (SF3)	708,033.20
SF-3-L20	The Grove (SF3)	715,492.80
SF3-L21	The Grove (SF3)	816,544.88
SF-3-L22	The Grove (SF3)	900,995.40
SF-3-L23	The Grove (SF3)	738,588.00
SF-3-L24	The Grove (SF3)	738,594.00
SF-3-L25	The Grove (SF3)	868,804.80
SF-3-L26	The Grove (SF3)	854,678.40
SF-3-L28	The Grove (SF3)	843,571.46
SF-3-L29	The Grove (SF3)	857,956.80
SF-3-L30	The Grove (SF3)	752,716.00
SF3-L31	The Grove (SF3)	1,026,322.83
SF-3-L32	The Grove (SF3)	1,093,950.85
SF-3-L33	The Grove (SF3)	821,227.20
SF-3-L34	The Grove (SF3)	796,948.00
SF-3-L35	The Grove (SF3)	782,452.80
SF-3-L36	The Grove (SF3)	890,548.00
SF-3-L37	The Grove (SF3)	957,764.85
SF-3-L38	The Grove (SF3)	945,188.10
SF-3-L39	The Grove (SF3)	847,884.36
SF-3-L40	The Grove (SF3)	873,332.58
SF-3-L43	The Grove (SF3)	648,667.68
SF-3-L44	The Grove (SF3)	640,044.60
SF-3-L47	The Grove (SF3)	788,716.80
SF-3-L59	The Grove (SF3)	929,648.66
SF-3-L60	The Grove (SF3)	909,362.42

4

0

AP

SF-3-L64	The Grove (SF3)	752,309.10
SF-3-L65	The Grove (SF3)	617,533.14
SF-3-L66	The Grove (SF3)	500,000.00
SF-3-L67	The Grove (SF3)	596,870.47
SF-3-L68	The Grove (SF3)	615,330.40
SF-3-L69	The Grove (SF3)	629,346.40
SF-3-L74	The Grove (SF3)	606,208.89
SF-3-L75	The Grove (SF3)	604,090.39
SF-3-L76	The Grove (SF3)	337,668.80
SF-3-L77	The Grove (SF3)	493,692.70
SF-3-L78	The Grove (SF3)	585,410.70
SF-3-L79	The Grove (SF3)	475,000.00
SF-3-L80	The Grove (SF3)	629,028.80
SF3-L81	The Grove (SF3)	600,000.00
SF3-L82	The Grove (SF3)	597,093.00
SF3-L83	The Grove (SF3)	605,600.00
SF-3-L84	The Grove (SF3)	658,000.00
SF-3-L86	The Grove (SF3)	738,791.16
SF-3-L87	The Grove (SF3)	686,834.82
SF-3-L88	The Grove (SF3)	655,648.07
SF-3-L89	The Grove (SF3)	680,000.00
SF-3-L90	The Grove (SF3)	708,841.07
SF-3-L91	The Grove (SF3)	742,624.00
SF-3-L92	The Grove (SF3)	822,269.49
SF-3-L93	The Grove (SF3)	744,092.99
SF-3-L94	The Grove (SF3)	757,995.15
SF-3-L98	The Grove (SF3)	817,001.03
SF-3-L99	The Grove (SF3)	817,003.34
SF3-L100	The Grove (SF3)	802,974.88
SF3-L101	The Grove (SF3)	802,974.88
MD7-L24	MD-7	1,837,995.60





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

**Coberturas de Garantías Serie A**

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2018, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo:  $US\$311,315,525.25 \times 50\% = US\$155,657,762.63 / US\$60,000,000.00 =$  Lo que representa una cobertura de 260%.

**Coberturas de Garantías Serie B y C**

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre de 2018, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$26,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- i) US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$51,126,020.02 más iv) US\$0.00 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 118%

NOTA: El fideicomitente Emisor ha incorporado nuevas garantías a la serie B y C, la finca No. 406667 con código de ubicación 8712, la cual mantiene valor de mercado de \$24,195,000.00 y la finca No. 277648 con código de ubicación 8712, la cual mantiene valor de mercado de \$71,973,412.50. Mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, con fecha de inscripción 30 de enero del año 2019, en la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá. Las fincas antes descritas, serán consideradas para el cálculo de coberturas de garantías del trimestre que cierra el 31 de marzo de 2019.



### **Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:**

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

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$51,126,020.02 entre US\$64,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 118%.

NOTA: El fideicomitente Emisor ha incorporado nuevas garantías a la serie B y C, la finca No. 406667 con código de ubicación 8712, la cual mantiene valor de mercado de \$24,195,000.00 y la finca No. 277648 con código de ubicación 8712, la cual mantiene valor de mercado de \$71,973,412.50. Mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, con fecha de inscripción 30 de enero del año 2019, en la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá. Las fincas antes descritas, serán consideradas para el cálculo de coberturas de garantías del trimestre que cierra el 31 de marzo de 2019.

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

#### **Marzo 2018**

##### **Coberturas de Garantías Serie A**

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo 2018, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

##### **Coberturas de Garantías Serie B y C**

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo de 2018, el saldo insoluto



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

- US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$64,233,142.55 más iv) US\$0.00 entre US\$68,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 129%.

#### **Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:**

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

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$64,233,142.55 entre US\$68,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 129%.

#### **Junio 2018**

##### **Coberturas de Garantías Serie A**

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo 2018, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

##### **Coberturas de Garantías Serie B y C**

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio de 2018, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 121%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$57,856,543.82 más iv) US\$0.00 entre US\$68,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 121%.

#### **Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:**

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

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$57,856,543.82 entre US\$68,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 121%.

#### **Septiembre 2018**

##### **Coberturas de Garantías Serie A**

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo 2018, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo:  $US\$311,315,525.25 \times 50\% = US\$155,657,762.63 / US\$60,000,000.00 =$  Lo que representa una cobertura de 260%.

##### **Coberturas de Garantías Serie B y C**

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre de 2018, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de



US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- US\$0.00 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$56,098,553.27 más iv) US\$0.00 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 115%.

#### **Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:**

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

- i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$56,098,553.27 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 115%.

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

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

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

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

##### **Marzo 2018**

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

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

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

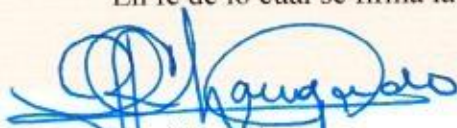
**Junio 2018**

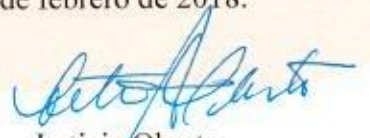
- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$60,000,000) es igual a 1
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$37,100,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$68,000,000) es igual a 0.55.

**Septiembre 2018**

- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$60,000,000) es igual a 1.
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$37,077,728.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$70,000,000) es igual a 0.53.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 5 de febrero de 2018.

  
Ingrid R. Chang  
VP Legal y Fideicomisos

  
Leticia Oberto  
Abogada de Fideicomisos

