

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo 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.



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$374.4 millones al 31 de diciembre de 2017, a \$389.8 millones al 31 de marzo 2018, reflejando un aumento neto de \$15.40 millones. Este aumento obedece principalmente a un aumento en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$0.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.6 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.7 Millones, un aumento por \$15.3 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$264.5 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$0.5 Millones, un aumento en el rubro de otros activos por \$0.2 millones, una disminución en el rubro de Maquinaria, Mobiliario y Equipo de \$0.1 Millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumento en comparación del 31 de diciembre de 2017 al 31 de marzo de 2018, pasando de \$282.4 millones a \$298.2 millones, reflejando un aumento neto de \$15.80 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento por \$5.5 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.7, un aumento en el rubro de préstamo por pagar de \$3.3 millones, un aumento en el rubro de Provisiones por pagar de \$1.1 millones, un aumento en el rubro de Bonos por pagar por \$6.6 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$96.0 millones al 31 de diciembre de 2017 a \$96.1 millones al 31 de marzo de 2018, reflejando un aumento de \$0.1 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de marzo de 2018 de 0.87.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de marzo de 2018, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$91.6 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumento de 1.98 a 2.09, en el trimestre analizado.

C. Resultados de las Operaciones

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

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

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

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

- Lotes: \$290.3 millones;
- Casas: \$248.9 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 \$481.7 millones.

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$514.4 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre de 2017 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan una disminución de \$2.1 millones. Esta disminución se debe principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados, son factores que influyen a un comportamiento variable.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$0.3 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución \$0.5 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.8 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de marzo 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 6 de marzo de 2018, la Compañía emitió VCN's 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 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 27 de noviembre de 2018.

El 15 de febrero de 2018, la Compañía emitió VCN's 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 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 3 de febrero de 2019.

El 2 de enero de 2018, la Compañía realizó el pago de los Bonos de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013 Resolución N° SMV407-12 del 10 de diciembre del 2012, por la suma de B/.27,000,000 y el pago de Bonos de la Serie B por la suma de B/.38,000,000.

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió Bonos de la serie A por B/.30,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 28 de diciembre de 2022.



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

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	31-mar-18	31-dic-17	30-sep-17	30-jun-17
Ventas o Ingresos Totales	3,497,302	61,363,392	47,826,472	20,454,020
Ganancia Bruta en Ventas	2,008,700	36,218,019	28,145,887	12,431,216
Margen Operativo Bruto	57.44%	59.02%	58.85%	60.78%
Gastos Generales y Administrativos	-2,309,617	-7,665,526	-6,138,640	-4,501,503
Utilidad (Pérdida) Neta	-400,680	23,519,417	17,752,553	6,160,648
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	-0.14	8.26	6.24	2.16
Depreciación y Amortización	325,079	661,280	483,276	341,727

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	31-mar-18	31-dic-17	30-sep-17	30-jun-17
Activo Circulante (1)	96,143,820	96,011,587	84,144,944	101,207,616
Activos Totales	389,833,334	374,386,413	370,448,130	362,378,783
Pasivo Circulante (2)	110,151,609	174,779,181	163,615,639	187,216,078
Pasivos Totales	298,204,074	282,356,473	284,185,054	287,707,611
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	38,637,646	39,038,326	33,271,462	21,679,557
Patrimonio Total	91,629,260	92,029,940	86,263,076	74,671,171

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	31-mar-18	31-dic-17	30-sep-17	30-jun-17
Dividendo/Acción	0.0	3.9	0.0	3.9
Deuda total/Patrimonio	2.09	1.98	2.04	2.29
Capital de Trabajo	14,917,131	13,677,084	19,678,616	26,557,393
Razón Corriente	0.87	0.55	0.51	0.54
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

(1) Activos Circulante, incluye Efectivo y Depósitos en banco, Cuentas por cobrar y Anticipos a Proveedores.

(2) Pasivos Circulante, incluye las Cuentas por pagar

III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de marzo de 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) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA (S)



Fernando Duque
Director General y Apoderado Especial



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

Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados

31 de marzo 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."

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

Anexos

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

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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias, (en adelante "las Compañías"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 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
30 de mayo de 2018
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2018	2017
Efectivo y depósitos en bancos	5	3,548,944	3,130,120
Cuentas por cobrar	4, 6	4,041,065	4,594,951
Anticipos a proveedores	7	13,102,988	12,378,151
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	62,355,905	62,879,445
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	12,838,411	12,838,411
Materiales		256,507	190,509
Total de inventarios		<u>75,450,823</u>	<u>75,908,365</u>
Activos corrientes		<u>96,143,820</u>	<u>96,011,587</u>
Construcciones en proceso	4, 10	264,570,608	249,291,231
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,387,431	2,517,639
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	17,015,830	17,041,515
Impuesto sobre la renta diferido	24	295,957	295,957
Otros activos	14	427,576	236,372
Activos no corrientes		<u>293,689,514</u>	<u>278,374,826</u>
Total de activos		<u>389,833,334</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.





<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos:			
Anticipos recibidos de clientes	4, 15	71,639,453	66,628,453
Cuentas por pagar	4, 16	5,775,866	6,426,138
Deuda bajo arrendamiento financiero	19	37,462	43,910
Préstamos por pagar, porción a corto plazo	17, 19	3,938,908	3,928,973
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	18, 19	21,990,638	90,982,425
Dividendos por pagar	20	6,769,282	6,769,282
Pasivos corrientes		110,151,609	174,779,181
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	17	60,464,339	57,153,410
Obligaciones por pagar, porción a largo plazo	18	105,371,174	29,735,103
Provisiones por pagar		12,391,712	11,334,334
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		9,825,240	9,354,445
Pasivos no corrientes		188,052,465	107,577,292
Total de pasivos		298,204,074	282,356,473
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		38,637,646	39,038,326
Total del patrimonio		91,629,260	92,029,940
Total de los pasivos y patrimonio		389,833,334	374,386,413

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos:			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	2,667,354	4,948,049
Membresías y servicios de club de golf		583,022	577,174
Servicios Hotel de Santa Maria		246,926	0
Total de ingresos		<u>3,497,302</u>	<u>5,525,223</u>
Costos:			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	1,200,309	3,092,169
Costos de membresías y servicios de club de golf		14,816	57,867
Costos de servicios de Hotel Santa Maria		273,477	0
Total de costos		<u>1,488,602</u>	<u>3,150,036</u>
Utilidad bruta		<u>2,008,700</u>	<u>2,375,187</u>
Otros ingresos		0	54,444
Gastos de operación:			
Administrativos y generales	4, 22	1,935,327	1,157,303
Mercadeo	4, 23	220,366	784,866
Total de gastos de operación		<u>2,155,693</u>	<u>1,942,169</u>
Utilidad (Pérdida) de operación		<u>(146,993)</u>	<u>487,462</u>
Costos Financieros		(153,924)	0
Pérdida (Utilidad) antes del impuesto sobre la renta		(300,917)	487,462
Impuesto sobre la renta, neto	24	(99,763)	35,123
(Pérdida) Utilidad neta		<u>(400,680)</u>	<u>452,339</u>
(Pérdida) Utilidad neta por acción común	21	<u>(0.14)</u>	<u>0.16</u>

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



IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016		52,991,614	26,630,020	79,621,634
Utilidad neta - 2017		0	23,519,417	23,519,417
Transacciones atribuibles al accionista				
Dividendos declarados	21	0	(11,111,111)	(11,111,111)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		52,991,614	39,038,326	92,029,940
Pérdida neta - 2018		0	(400,680)	(400,680)
Saldos al 31 de marzo de 2018		<u>52,991,614</u>	<u>38,637,646</u>	<u>91,629,260</u>

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida (Utilidad) neta		(400,680)	452,339
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		(99,763)	35,123
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		325,079	137,745
Amortización de activos intangibles		2,160	2,160
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		553,886	3,165,934
Anticipos a proveedores y otros		(724,837)	2,691,572
Inventario de lotes urbanizados para la venta		523,540	3,092,168
Terrenos en desarrollo urbanístico		0	0
Inventario de materiales		(65,998)	3,364
Construcciones en proceso		(15,279,377)	(19,472,092)
Inversión en cancha de golf		25,685	0
Otros activos		(193,364)	(50,852)
Anticipos recibidos de clientes		5,011,000	1,309,592
Cuentas por pagar		650,272	(241,890)
Intereses acumulados por pagar		0	0
Provisiones por pagar		1,057,378	6,012,957
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		470,795	425,618
Efectivo usado en las operaciones			
Impuesto sobre la renta pagado		(53,347)	(98,961)
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>(8,197,571)</u>	<u>(2,535,223)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(194,871)	(199,961)
Efectivo neto de las actividades de inversión		<u>(194,871)</u>	<u>(199,961)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(6,448)	0
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		79,949,053	16,960,722
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(71,000,000)	(3,000,000)
Dividendos pagados		0	(9,418,790)
Efectivo neto de las actividades de financiamiento		<u>8,942,605</u>	<u>4,541,932</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		550,163	1,806,748
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,998,781	1,192,033
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>3,548,944</u>	<u>2,998,781</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

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

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

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

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

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de Cumplimiento*

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

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 31 de mayo de 2018.

(b) *Base de Medición*

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de preparación, continuación

(c) *Moneda Funcional y de Presentación*

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

(d) *Uso de Juicios y Estimaciones*

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) *Base de Consolidación*

(a.1) *Subsidiarias*

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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(n) *Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

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

(o) *Provisiones*

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

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

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

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

(p) *Préstamos y obligaciones por pagar*

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

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) *Capital en Acciones*

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

(r) *Reconocimiento de ingresos*

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

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

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

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

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>
<u>Activos:</u>		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
<u>Pasivos:</u>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	2,134,752
Cuentas por pagar	<u>103,371</u>	<u>103,371</u>
	<u>891,083</u>	<u>2,238,123</u>
<u>Ingresos:</u>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>2,292,103</u>
<u>Costos:</u>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>0</u>	<u>1,909,607</u>
<u>Gastos de operación:</u>		
Administrativos y generales	36,409	46,457
Mercadeo	<u>96,777</u>	<u>103,206</u>
	<u>2,474,566</u>	<u>149,663</u>
<u>Directores y personal clave</u>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	12,371,128	11,835,241
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>3,451,742</u>	<u>3,352,080</u>
	<u>15,822,870</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	14,257	14,257
Cuentas corrientes	2,597,489	1,678,115
Cuentas de ahorros	<u>937,198</u>	<u>1,437,748</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>3,548,944</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	3,220,971	3,699,889
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>646,570</u>	<u>721,538</u>
	<u>4,041,065</u>	<u>4,594,951</u>
De 1 a 30 días	161,643	166,006
De 31 a 60 días	282,875	305,867
De 61 a 90 días	3,071,209	3,511,298
De 91 a 120 días	323,285	381,791
Más de 121 días	<u>202,053</u>	<u>229,989</u>
Total	<u>4,041,065</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/.4,041,065 (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/.13,102,988 (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	14,203,997	14,727,536
Fairway Estates SF2	2,919,691	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	461,396	461,396
Península Estate	<u>20,681,634</u>	<u>20,681,634</u>
Total	<u>62,355,906</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/.1,200,309 (2017: B/.24,960,849) fueron reconocidos durante el periodo 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	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>

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

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
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/.12,838,411 (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	320,454,789	309,935,726
Planos y estudios	27,660,253	26,738,932
Costos administrativos y operacionales	63,223,855	61,288,528
Intereses y cargos bancarios	64,610,365	62,706,699
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	<u>476,449,867</u>	<u>461,170,490</u>
Menos: Transferencia a obras terminadas	<u>(211,879,259)</u>	<u>(211,879,259)</u>
Total construcciones en proceso	<u>264,570,608</u>	<u>249,291,231</u>

El importe de los costos por préstamos capitalizados durante el período fue de B/.1,903,666 (2017: B/.8,030,010).

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización se detallan en la nota 17 y 18.

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:

	2018			
	Maquinaria	Mobiliario y Equipo	Mejoras	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2018	3,381,316	847,146	2,040,692	6,269,154
Compras	160,858	8,328	0	169,186
Descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo 2018	<u>3,542,174</u>	<u>855,474</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,438,340</u>
Depreciación acumulada:				
Al 1 de enero de 2018	2,829,404	618,592	303,519	3,751,515
Gasto del año	272,782	14,022	12,590	299,394
Descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al 31 de marzo 2018	<u>3,102,186</u>	<u>632,614</u>	<u>316,109</u>	<u>4,050,909</u>
Saldo neto	<u>439,980</u>	<u>222,860</u>	<u>1,724,583</u>	<u>2,387,431</u>

	2017			
	Maquinaria	Mobiliario y Equipo	Mejoras	Total
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	(24,000)	<u>0</u>	<u>0</u>	(24,000)
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	(24,000)	<u>0</u>	<u>0</u>	(24,000)
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>

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	<u>178,992</u>	<u>178,992</u>
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:

	<u>2018</u>			<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>		
	<u>No depreciables</u>	<u>No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	
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>(25,685)</u>	<u>(25,685)</u>
Al 31 de marzo de 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,308,345)</u>	<u>(1,308,345)</u>
Saldo neto	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>6,160,592</u>	<u>17,015,830</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	10,524,175	0	0	10,524,175
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	0	0	(308,216)	(308,216)
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	18,274	20,432
Depósitos en garantía	24,732	24,732
Seguros	396	2,772
Otros	<u>217,527</u>	<u>21,789</u>
	<u>427,576</u>	<u>236,372</u>

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>
<u>Costo:</u>		
Al 1 de enero	46,349	46,349
Al 31 de diciembre	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Al 1 de enero	(17,278)	(8,639)
Gasto del año	(8,639)	(8,639)
Al 31 de diciembre	<u>(25,917)</u>	<u>(17,278)</u>
Saldo neto	<u>20,432</u>	<u>29,071</u>

(15) Anticipos Recibidos de Clientes

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.180,767,011 (2017: B/.185,083,580). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.71,639,453 (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	5,447,236	6,067,949
Otras	225,259	254,818
	<u>5,775,866</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>2017</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-18	3,938,908	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	9,594,812	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>23,588,765</u>	<u>23,304,493</u>
			<u>64,403,247</u>	<u>61,082,383</u>
Porción a corto plazo			3,938,908	3,928,973
Porción a largo plazo			<u>60,464,339</u>	<u>57,153,410</u>
			<u>64,403,247</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	38,000,000	38,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	30,000,000	26,000,000
Menos costos de emisión	<u>(638,188)</u>	<u>(282,472)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>127,361,812</u>	<u>120,717,528</u>
Porción a corto plazo	21,990,638	90,982,425
Porción a largo plazo	<u>105,371,174</u>	<u>29,735,103</u>
	<u>127,361,812</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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió la Serie de Bonos Corporativos la Serie B por US\$38,000,000 con fecha de vencimiento 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Obligaciones por Pagar, continuación

- La emisión de Serie C por B/.10,000,000 corresponden a Valores Comerciales negociables (VCNs) que devengan intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital de los VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2016 y se realizó renovación hasta el 25 de noviembre de 2017. Durante el mes de noviembre de 2017, la Compañía renovó la Serie C que devenga tasa anual fija de 4.25% pagaderos trimestralmente por trimestre vencido con fecha de vencimiento el 25 de agosto de 2018.

El 25 de febrero de 2016, se emitieron, VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. 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 el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 10 de julio de 2017, fueron renovados a la tasa anual fija de 4.5%, hasta el 10 de julio de 2018.

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.



R.D

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(18) Obligaciones por Pagar, continuación**

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por la primera hipoteca anticresis con limitación al derecho de dominio hasta por la suma de B/.37,000,000 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	
1 de enero de 2018	43,910	181,799,911	6,769,282	39,038,326	227,651,429
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Deuda bajo arrendamiento financiero	(6,448)	0	0	0	(6,448)
Producto de préstamos y obligaciones por pagar	0	12,965,148	0	0	12,965,148
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(3,000,000)	0	0	(3,000,000)
Dividendos pagados	0	0	0	0	0
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(497)	9,965,148	0	0	9,958,700
Total de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	0	0	0	(400,680)	(400,680)
Al 31 de marzo de 2018	<u>37,462</u>	<u>191,765,059</u>	<u>6,769,282</u>	<u>38,637,646</u>	<u>237,209,449</u>

(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.



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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>
Pérdida (Utilidad) neta	<u>(400,680)</u>	<u>452,339</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Pérdida (Utilidad) neta por acción común	<u>(0.14)</u>	<u>0.16</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	560,538	335,195
Depreciación	325,079	137,845
Seguridad	204,161	122,086
Honorarios profesionales	129,116	77,210
Mantenimiento general	128,160	107,639
Energía eléctrica	121,688	72,768
Materiales y suministros	83,038	49,656
Impuestos, distintos de renta	72,025	43,070
Combustibles y lubricantes	63,185	62,093
Servicios administrativos	43,855	26,225
Mantenimiento de oficina	33,785	20,203
Primas por seguros	30,731	18,377
Comestibles e insumos	30,633	18,318
Útiles de oficina	25,591	15,303
Transporte	23,081	13,802
Otros	22,621	13,527
Viajes y viáticos	22,124	13,230
Comunicación y teléfono	13,756	8,226
Amortización del programa SAP	2,160	2,160
Total	<u>1,935,327</u>	<u>1,156,933</u>

(23) Gastos de Mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones por ventas	115,412	411,056
Publicidad	78,403	279,244
Promoción	20,662	73,592
Estudio de mercadeo	4,027	6,434
Papelería – impresos y otros	1,806	14,341
Letreros y vallas	56	200
Total	<u>220,366</u>	<u>784,867</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 marzo 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%)	0	(224,737)
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>0</u>	<u>259,860</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	99,763	0
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	0	0
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (5%)	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>99,763</u>	<u>36,123</u>

CA
FD

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>
Método tradicional		
Ideal Living Corp.:		
Utilidad financiera	(300,917)	487,462
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	0	0
Efecto del valor catastral de terrenos		
de viviendas nuevas	0	(346,969)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(342,626)	(1,039,442)
Más: Gastos no deducibles	205,729	0
Costos no deducibles	0	0
Renta gravable, método tradicional	<u>(437,814)</u>	<u>(898,949)</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>(109,453)</u>	<u>224,737</u>
Método CAIR		
Santa María Hotel & Golf, S. A.:		
Ingresos gravables operativos	829,948	0
Determinación de la renta gravable (4.67%)	<u>38,759</u>	<u>0</u>
Impuesto sobre la renta (tasa 25%)	<u>9,690</u>	<u>0</u>
Total de impuesto sobre la renta estimado por la venta de terreno (25%)	<u>99,763</u>	<u>224,737</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por venta de viviendas nuevas (2.5%)	0	0
Gasto por impuesto sobre la renta por la ganancia de capital por venta de terreno (5%)	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por impuesto sobre la renta, neto	<u>99,763</u>	<u>224,737</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>33,666</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>85,657</u>	<u>293,526</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>
2018	342,626
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>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<u>Activos</u>				
Efectos y depósito en bancos	3,548,944	3,548,944	3,130,120	3,130,120
Cuentas por cobrar	4,041,065	4,041,065	4,375,394	4,375,394
	<u>7,590,009</u>	<u>7,590,009</u>	<u>7,505,514</u>	<u>7,505,514</u>
<u>Pasivos</u>				
Cuentas por pagar	5,775,886	5,775,886	6,426,138	6,426,138
Préstamos por pagar	64,403,247	63,089,360	61,082,383	59,524,694
Obligaciones por pagar	127,361,812	126,904,966	120,717,528	119,547,709
	<u>197,540,945</u>	<u>195,770,212</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.



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.

	Nivel 3	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Pasivos</u>		
Préstamos por pagar	63,089,360	63,089,360
Obligaciones por pagar	<u>126,904,966</u>	<u>126,904,966</u>
	<u>189,994,326</u>	<u>189,994,326</u>

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

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

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>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	<u>Hotel</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	2,667,354	0	0	2,667,354
Club de golf	0	0	583,022	0	583,022
Servicios Hotel Santa Maria				246,926	246,926
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(1,200,309)	0	0	(1,200,309)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(14,816)	0	(14,816)
Costos de Servicios Hotel Santa Maria	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(273,477)</u>	<u>(273,477)</u>
	0	1,467,045	568,206	(26,551)	2,008,700
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(1,038,991)</u>	<u>(653,782)</u>	<u>(616,844)</u>	<u>(2,309,617)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	428,054	(85,576)	(643,395)	(300,917)
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(90,073)</u>	<u>(6,807)</u>	<u>(2,883)</u>	<u>(99,763)</u>
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>337,981</u>	<u>(92,383)</u>	<u>646,278</u>	<u>400,680</u>
Total de activos	<u>4,363,614</u>	<u>318,693,860</u>	<u>66,553,562</u>	<u>222,298</u>	<u>389,833,334</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>258,861,680</u>	<u>38,476,703</u>	<u>865,693</u>	<u>298,204,076</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	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas		
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	64,403,247	(67,850,782)	(3,894,925)	(63,955,857)
Obligaciones por pagar	<u>127,361,812</u>	<u>(136,605,138)</u>	<u>(22,012,155)</u>	<u>(114,592,983)</u>
	<u>191,765,059</u>	<u>(204,455,920)</u>	<u>(25,907,080)</u>	<u>(178,548,840)</u>
2017	Valor en libros	Monto nominal bruto	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas		
Pasivos financieros				
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
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	3,548,944	0	3,548,944
Cuentas por cobrar	4,041,065	0	4,041,065
Anticipos a proveedores y otros	<u>13,102,988</u>	<u>0</u>	<u>13,102,988</u>
Total de activos financieros	<u>20,692,997</u>	<u>0</u>	<u>20,692,997</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	5,775,866	0	5,775,866
Préstamos por pagar	3,938,908	60,464,339	64,403,247
Obligaciones por pagar	21,990,638	105,371,174	127,361,812
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Provisiones por pagar	12,391,712	0	12,391,712
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>9,825,240</u>	<u>9,825,240</u>
Total de pasivos financieros	<u>50,866,406</u>	<u>175,660,753</u>	<u>226,527,159</u>
Margen de liquidez neto	<u>(30,173,409)</u>	<u>(175,660,753)</u>	<u>(205,834,162)</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
Activos			
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
Total de activos financieros	20,103,222	0	20,103,222
Pasivos			
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
Total de pasivos financieros	119,441,152	96,242,958	215,684,110
Margen de liquidez neto	(99,337,930)	(96,242,958)	(195,580,888)

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
	Pasivos:			
Préstamos por pagar		3,938,908	60,464,339	64,403,247
Obligaciones por pagar		21,990,638	105,371,174	127,361,812
Total		25,929,546	191,765,059	191,765,059
2017				
Pasivos:				
Préstamos por pagar		3,928,973	57,153,410	61,082,383
Obligaciones por pagar		90,982,425	29,735,103	120,717,528
Total		94,911,398	86,888,513	181,799,911

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 marzo 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.

FIDEICOMISO No. 25
Ideal Living Corp.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo 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 www.prival.com



1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 por e Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.
2. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$75,568,402.81

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

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

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

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

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones con Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00).
- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$75,568,402.81

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

Serie B y C del Programa Rotativo de Valores

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

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

- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$75,568,402.81

Cuentas por Cobrar		
Unidad	Proyecto	Saldo por Recibir
SF2-L39	Fairway Estates	\$ 46,072.50
SF2-L46	Fairway Estates	\$ 1,775,005.30
PE-11	Peninsula Estates	\$ 122,000.00
PE-12	Peninsula Estates	\$ 1,925,535.56
PE-16	Peninsula Estates	\$ 1,456,748.70
PE-17	Peninsula Estates	\$ 1,505,193.60
PE-24	Peninsula Estates	\$ 650,000.00
SF1-L47	Fairway Estates	\$ 1,491,291.15
SF1-L60	Fairway Estates	\$ 866,949.40
SF1-L61	Fairway Estate	\$ 966,570.65
SF1-L69	Fairway Estates	\$ 114,527.10
SF1-L72	Fairway Estate	\$ 1,213,870.25
SF1-L75	Fairway Estates	\$ 1,392,004.00
SF1-L77	Fairway Estates	\$ 656,856.04
SF1-L81	Fairway Estates	\$ 561,579.55
SF1-L82	Fairway Estates	\$ 452,149.84
SF1-L84	Fairway Estates	\$ 484,039.00
SF1-L85	Fairway Estates	\$ 1,463,636.81
SF1-L88	Fairway Estates	\$ 1,350,059.83

SF3-L01	The Grove (SF3)	\$ 702,513.60
SF3-L02	The Grove (SF3)	\$ 685,086.40
SF-3-L03	The Grove (SF3)	\$ 685,086.40
SF-3-L04	The Grove (SF3)	\$ 726,693.90
SF-3-L05	The Grove (SF3)	\$ 696,085.76
SF-3-L06	The Grove (SF3)	\$ 681,688.00
SF-3-L07	The Grove (SF3)	\$ 739,203.30
SF-3-L08	The Grove (SF3)	\$ 748,518.71
SF-3-L09	The Grove (SF3)	\$ 824,038.20
SF-3-L10	The Grove (SF3)	\$ 825,934.80
SF-3-L11	The Grove (SF3)	\$ 660,383.86
SF-3-L12	The Grove (SF3)	\$ 695,103.25
SF-3-L14	The Grove (SF3)	\$ 729,869.50
SF-3-L15	The Grove (SF3)	\$ 730,148.30
SF-3-L16	The Grove (SF3)	\$ 697,155.11
SF-3-L17	The Grove (SF3)	\$ 733,623.10
SF-3-L18	The Grove (SF3)	\$ 752,425.10
SF-3-L19	The Grove (SF3)	\$ 752,290.90
SF-3-L20	The Grove (SF3)	\$ 760,211.10
SF-3-L22	The Grove (SF3)	\$ 951,050.70

4

SF-3-L23	The Grove (SF3)	\$ 738,588.00
SF-3-L24	The Grove (SF3)	\$ 738,594.00
SF-3-L25	The Grove (SF3)	\$ 923,105.10
SF-3-L26	The Grove (SF3)	\$ 908,095.80
SF-3-L29	The Grove (SF3)	\$ 911,579.10
SF-3-L30	The Grove (SF3)	\$ 752,716.00
SF3-L31	The Grove (SF3)	\$ 1,080,322.83
SF-3-L32	The Grove (SF3)	\$ 1,026,000.00
SF-3-L33	The Grove (SF3)	\$ 872,553.90
SF-3-L34	The Grove (SF3)	\$ 846,948.00
SF-3-L35	The Grove (SF3)	\$ 831,356.10
SF-3-L36	The Grove (SF3)	\$ 925,548.00
SF-3-L37	The Grove (SF3)	\$ 1,014,103.95
SF-3-L38	The Grove (SF3)	\$ 1,000,787.40
SF-3-L39	The Grove (SF3)	\$ 953,869.92
SF-3-L40	The Grove (SF3)	\$ 924,705.08
SF-3-L43	The Grove (SF3)	\$ 648,667.68
SF-3-L44	The Grove (SF3)	\$ 640,044.60
SF-3-L47	The Grove (SF3)	\$ 838,011.60
SF-3-L59	The Grove (SF3)	\$ 1,079,648.66
SF-3-L60	The Grove (SF3)	\$ 1,059,362.42

SF-3-L64	The Grove (SF3)	\$ 752,309.10
SF-3-L65	The Grove (SF3)	\$ 654,930.92
SF-3-L66	The Grove (SF3)	\$ 636,298.81
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-L70	The Grove (SF3)	\$ 645,887.79
SF-3-L71	The Grove (SF3)	\$ 683,282.70
SF-3-L72	The Grove (SF3)	\$ 683,011.69
SF-3-L73	The Grove (SF3)	\$ 673,026.30
SF-3-L74	The Grove (SF3)	\$ 681,984.99
SF-3-L75	The Grove (SF3)	\$ 679,601.69
SF-3-L76	The Grove (SF3)	\$ 606,335.60
SF-3-L77	The Grove (SF3)	\$ 560,000.00
SF-3-L78	The Grove (SF3)	\$ 621,998.70
SF-3-L79	The Grove (SF3)	\$ 556,139.85
SF-3-L80	The Grove (SF3)	\$ 629,028.80
SF3-L81	The Grove (SF3)	\$ 637,500.00
SF3-L82	The Grove (SF3)	\$ 643,517.00
SF3-L83	The Grove (SF3)	\$ 643,450.00
SF-3-L84	The Grove (SF3)	\$ 681,291.78

SF-3-L85	The Grove (SF3)	\$ 740,148.99
SF-3-L86	The Grove (SF3)	\$ 807,057.33
SF-3-L87	The Grove (SF3)	\$ 729,761.99
SF-3-L88	The Grove (SF3)	\$ 788,082.07
SF-3-L89	The Grove (SF3)	\$ 720,000.00
SF-3-L90	The Grove (SF3)	\$ 753,113.07
SF-3-L91	The Grove (SF3)	\$ 786,896.00
SF-3-L92	The Grove (SF3)	\$ 867,951.12
SF-3-L93	The Grove (SF3)	\$ 787,863.16
SF-3-L94	The Grove (SF3)	\$ 802,583.10
HD1-L06	HD-1	\$ 450,000.00
MD7-L24	MD-7	\$ 1,837,995.60

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

Coberturas de Garantías Serie A

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de 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%.

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

Junio 2017

Coberturas de Garantías Serie A

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo: $US\$283,751,885.50 \times 50\% = US\$141,875,942.75 / US\$60,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 237%.

Coberturas de Garantías Serie B y C

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio de 2017, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de

94

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

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

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:

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

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

Septiembre 2017

Coberturas de Garantías Serie A

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$57,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

Coberturas de Garantías Serie B y C

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre de 2017, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de

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

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

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:

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

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

Diciembre 2017

Coberturas de Garantías Serie A

Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2017, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

Coberturas de Garantías Serie B y C

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre de 2017, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de

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

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

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:

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

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

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

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

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

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

Junio 2017

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

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

CA
FD

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

Septiembre 2017

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

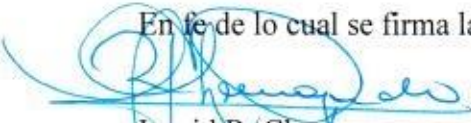
- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$57,000,000) es igual a 1.06
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$37,100,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$64,000,000) es igual a 0.58.

Diciembre 2017

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

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

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2018.


Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos


Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos