

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2019

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 \$385.9 millones al 31 de diciembre de 2018, a \$390.8 millones al 31 de marzo 2019, reflejando un aumento neto de \$4.9 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$0.5 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$2.6 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.5 Millones, un aumento de \$2.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$7.3 millones de Construcciones en Proceso), un aumento en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$3.1 Millones, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$3.9 Millones, una disminución en el rubro de inversión cancha de golf de \$0.1 Millones, una disminución en el rubro de inversión hotel de \$0.4 Millones

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 31 de marzo de 2019 al 31 de diciembre de 2018, pasando de \$281.1 millones a \$281.7 millones, reflejando un aumento neto de \$0.6 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento por \$1.1 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$4.4 millones, una disminución en el rubro de Préstamo por pagar de \$2.2 millones, un aumento en el rubro de otros pasivos de \$5.2 un aumento en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$0.9 millones

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$200.4 millones al 31 de diciembre de 2018 a \$201.8 millones al 31 de marzo de 2019, reflejando un aumento de \$1.4 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de marzo de 2019 de 1.45.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de marzo de 2019, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$109.0 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 disminuyó de 1.67 a 1.59, 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 2019, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$292.0 millones;
- Casas: \$265.2 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 \$563.3 millones.

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$580.1 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de marzo de 2019 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$13.9 millones. Este aumento se debe principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados, son factores que influyen a un comportamiento variable.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$1.9 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución de \$0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$2.0 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de marzo de 2019.

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

A la fecha no hemos presentado el Informe Anual IN-A al cierre del periodo 2018, debido a que aun no se ha concluido la auditoría externa.

El 21 de mayo de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/.2,800,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.50%, con vencimiento el 11 de mayo de 2020.

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

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre que reporta 31-mar-19	Trimestre que reporta 31-dic-18	Trimestre que reporta 30-sep-18	Trimestre que reporta 30-jun-18
Ventas o Ingresos Totales	17,523,835	76,472,268	53,344,777	33,149,155
Ganancia Bruta en Ventas	9,300,021	30,057,213	20,982,180	13,241,659
Margen Operativo Bruto	53.07%	39.30%	39.33%	39.95%
Gastos Generales y Administrativos	-4,240,899	-14,739,712	-9,351,236	-7,141,836
Utilidad (Pérdida) Neta	4,203,672	12,749,165	9,686,274	5,001,244
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	1.48	4.48	3.40	1.76
Depreciación y Amortización	565,520	2,178,279	1,496,489	806,333

BALANCE GENERAL	Trimestre que reporta 31-mar-19	Trimestre que reporta 31-dic-18	Trimestre que reporta 30-sep-18	Trimestre que reporta 30-jun-18
Activo Circulante (1)	203,226,987	200,414,712	98,227,795	103,895,708
Activos Totales	390,814,183	385,931,138	390,441,806	387,865,012
Pasivo Circulante (2)	140,167,078	147,676,290	133,169,795	121,074,138
Pasivos Totales	281,777,101	281,097,728	288,645,634	290,753,870
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	56,045,468	51,841,796	48,804,558	44,119,528
Patrimonio Total	109,037,082	104,833,410	101,796,172	97,111,142

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre que reporta 31-mar-19	Trimestre que reporta 31-dic-18	Trimestre que reporta 30-sep-18	Trimestre que reporta 30-jun-18
Dividendo/Acción	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda total/Patrimonio	1.59	1.67	1.79	1.89
Capital de Trabajo	10,118,282	2,097,430	10,676,280	12,895,689
Razón Corriente	1.45	1.36	0.74	0.86
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 2019 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)



FD
Fernando Duque
Director General y Apoderado Especial

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de marzo de 2019

"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

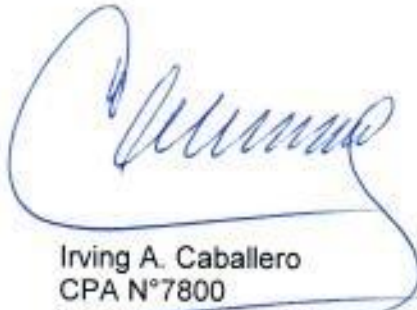
Anexos

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 2019, y el estado consolidado de resultados, estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de cambio de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero
CPA N°7800
31 de mayo de 2019
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2019	2018
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,394,849	1,878,517
Cuentas por cobrar:			
Clientes		2,687,458	1,659,775
Partes relacionadas		3,936,194	2,176,995
Otras		721,538	955,587
Total cuentas por cobrar	4,6	<u>7,345,190</u>	<u>4,792,357</u>
Anticipos a proveedores	7	8,757,748	7,215,446
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	100,651,329	104,566,797
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	84,557,372	81,440,442
Materiales y suministros		375,319	365,110
Total de inventarios		<u>185,584,020</u>	<u>186,372,349</u>
Gastos pagados por anticipado		145,180	156,043
Activos corrientes		<u>203,226,987</u>	<u>200,414,712</u>
Construcciones en proceso	10	7,350,436	4,924,130
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,480,110	2,613,700
Propiedades de inversión	12	108,756,049	108,756,049
Inversión cancha de golf	13	16,656,244	16,733,298
Inversión hotel	14	51,805,851	52,158,585
Impuesto sobre la renta diferido		85,657	85,657
Intangible y otros activos	15	452,849	245,007
Activos no corrientes		<u>187,587,196</u>	<u>185,516,426</u>
Total de activos		<u><u>390,814,183</u></u>	<u><u>385,931,138</u></u>

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

Pasivos y Patrimonio	Nota	2019	2018
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores	4,17	6,621,723	10,567,738
Partes relacionadas		376,234	540,449
Otras		526,728	836,746
Total cuentas por pagar		7,524,685	11,944,933
Anticipos recibidos de clientes	16	53,016,733	51,912,587
Arrendamiento financiero		20,942	24,300
Financiamientos con instituciones financieras	18	43,976,437	46,207,795
Bonos por pagar, porción corto plazo	19	31,858,999	30,817,393
Impuesto sobre la renta por pagar		16,429	16,429
Dividendos por pagar	21	6,769,282	6,769,282
Pasivos corrientes		143,183,507	147,692,719
Bonos por pagar, porción largo plazo	19	97,548,942	98,533,153
Impuesto sobre la renta diferido		3,744,116	3,891,611
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		21,928,925	20,999,067
Otros pasivos		15,371,611	9,981,178
Pasivos no corrientes		138,593,594	133,405,009
Total de pasivos		281,777,101	281,097,728
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		56,045,468	51,841,796
Total del patrimonio		109,037,082	104,833,410
Total de los pasivos y patrimonio		390,814,183	385,931,138

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

Estado Consolidado de Resultados

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por ventas y operaciones:			
Ventas de lotes y viviendas		14,089,394	2,667,354
Cuotas de mantenimiento y membresías		837,986	583,022
Hospedaje		1,088,810	46,297
Venta de alimentos y bebidas		1,282,438	189,034
Servicios		155,913	11,595
Total ingresos por ventas y operaciones		<u>17,454,541</u>	<u>3,497,302</u>
Costos de ventas y operaciones:			
Costos de venta		6,759,871	1,200,309
Costos de operaciones		1,394,649	288,293
Total costos de ventas y operaciones		<u>8,154,520</u>	<u>1,488,602</u>
Utilidad bruta en ventas y operaciones		<u>9,300,021</u>	<u>2,008,700</u>
Otros ingresos		69,294	0
Gastos de administración y mercadeo			
Gastos de administración	4,23	3,574,298	1,935,327
Gastos de mercadeo	24	177,682	220,366
Total gastos de administración y mercadeo		<u>3,751,980</u>	<u>2,155,693</u>
Gastos financieros		488,919	153,924
Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta		5,128,416	(300,917)
Impuesto sobre la renta, neto	25	924,744	(99,763)
Utilidad neta		<u>4,203,672</u>	<u>(400,680)</u>
Utilidad (Pérdida) neta por acción común		<u>1.48</u>	<u>(0.14)</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 al 31 de marzo de 2019

(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 2017		52,991,614	39,092,631	92,084,245
Utilidad neta - 2018		0	12,749,165	12,749,165
Transacciones atribuibles al accionista				
Dividendos declarados	21	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018		52,991,614	51,841,796	104,833,410
Utilidad neta - 2019		0	4,203,672	4,203,672
Saldos al 31 de marzo de 2019		<u>52,991,614</u>	<u>56,045,468</u>	<u>109,037,082</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 al 31 de marzo de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		4,203,672	(400,680)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		924,744	(99,763)
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		565,520	325,079
Amortización de activos intangibles		3,648	2,160
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		(2,552,833)	553,886
Anticipos a proveedores y otros		(1,542,302)	(724,837)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		3,915,468	523,540
Terrenos en desarrollo urbanístico		(3,116,930)	-
Inventario de materiales		(10,209)	(65,998)
Gastos prepagados por anticipado		10,863	-
Construcciones en proceso		(2,426,306)	(15,279,377)
Inversion cancha golf		77,054	25,685
Inversion hotel		352,734	0
Otros activos		(211,490)	(193,364)
Anticipos recibidos de clientes		1,104,146	5,011,000
Cuentas por pagar		(4,420,248)	650,272
Otros pasivos		4,813,104	1,057,378
Impuesto sobre la renta diferido		(147,495)	-
Cuotas y depositos de garantía recibidos de clientes		929,858	470,795
Efectivo usado en las operaciones		<u>(327,415)</u>	<u>(53,347)</u>
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>2,145,583</u>	<u>(8,197,571)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(451,930)	(194,871)
Efectivo neto de las actividades de inversión		<u>(451,930)</u>	<u>(194,871)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(3,358)	(6,448)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		4,000,000	79,949,053
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(6,173,963)	(71,000,000)
Dividendos pagados		0	-
Efectivo neto de las actividades de financiamiento		<u>(2,177,321)</u>	<u>8,942,605</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(483,668)	550,163
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,878,517	2,998,781
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>1,394,849</u>	<u>3,548,944</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

30 de mayo de 2019

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

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

Ideal Living, Corp. es dueña de las siguientes subsidiarias:

- a) Santa María Court, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, dedicándose al negocio de desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios. Constituida en la Escritura Pública 2,635 del 6 de febrero de 2015. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.
- b) Santa María Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 22 de julio de 2014, dedicándose a la actividad del servicio de hospedaje en hotel, Spa & Fitness Center, Golf House. Constituida en la Escritura Pública 15,500 del 13 de junio de 2014. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.
- c) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa María Golf & County Club. Constituida en la Escritura Pública 17,835 del 24 de agosto de 2015. Esta Compañía inicio sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

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

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

(2) Base de Preparación

(a) *Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Compañía, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 31 de mayo de 2019.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

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

(b) Base de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(d) Uso de Juicios y Estimaciones

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

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

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

(a) Juicios

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

- Nota 17 - clasificación de los arrendamientos

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(b) *Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2018.

(e) *Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

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

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

- Nota 12, propiedades de inversión.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa

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

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

A. NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa

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

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

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

Para obtener una explicación de la manera en que la Compañía clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9.

ii. Deterioro de activos financieros

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

iii. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 fueron aplicados retroactivamente, con excepción de lo siguiente:

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa

Los períodos comparativos no han sido actualizados. Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros resultantes de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las utilidades no distribuidas al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información presentada para 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 y, por lo tanto, no es comparable con la información presentada para 2018 según la NIIF 9.

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

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

- La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar como VRCORI.

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

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

- La determinación del modelo de negocio dentro del cual se encuentra el activo financiero.
- la designación y revocación de designaciones previas de ciertos activos financieros y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Si un instrumento de deuda tenía un riesgo de crédito bajo en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9, entonces la Compañía asume que el riesgo de crédito sobre el activo no aumentó significativamente desde su reconocimiento inicial.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa

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

La implementación efectuada por la Compañía de la NIIF 15 no tuvo un impacto material en las operaciones antes indicadas.

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas conscientemente por la Compañía a todos los periodos 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.

(a.3) Pérdida de control

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

(b) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

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

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

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

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

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

La información considerada incluye:

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

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

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

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

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

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

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

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

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativa, continuación

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(d) Cuentas por cobrar

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

(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.

(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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

Inventario

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

Métodos

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

(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*

(i) *Activos propios*

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

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

(ii) *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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(iii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iv) 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.

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 arrendamientos, apreciación de capital o ambos, pero no para la venta en el curso normal del negocio, o uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo.

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.

Inversión en hotel

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

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la administración entre cinco (5), veinte (20) y cuarenta (40) años, y su amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(j) Deterioro de activos

(i) Activos financieros no derivados

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018
Instrumentos financieros

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

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

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

(ii) *Activos financieros no derivados*

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

(iii) *Activos no financieros*

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

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

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

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

(k) *Cuentas por pagar*

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

(l) *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

(m) *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.

(n) *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.

(o) *Bonos por pagar y Financiamientos con instituciones financieras*

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

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

(p) *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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 oxigenación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

(q) *Capital en Acciones*

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

(r) *Reconocimiento de ingresos*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Inicialmente, la compañía ha aplicado la NIIF 15 al 1 de enero de 2018. En la Nota 4(X) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes y el efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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*

(i) *Impuesto corriente*

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(ii) Impuesto diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos impositivos, utilizando las tasas impositivas a la fecha de reporte, así como las pérdidas fiscales acumuladas y los créditos fiscales no utilizados. Estas diferencias temporales se esperan 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 Compañía sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año.

(u) Información de segmento

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

(v) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

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

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

Para obtener una explicación de la manera en que la Compañía clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y los instrumentos financieros derivados.

Para obtener una explicación de la manera en que la Compañía clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9.

La tabla a continuación y las notas adjuntas a continuación explican las categorías de medición originales bajo la Norma NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la Norma NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

	Clasificación original	Nueva Clasificación	Valor en Libros original	Nuevo valor en libros
	NIC 39	NIIF 9	NIC 39	NIIF 9
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,394,849	1,394,849
Cuentas por cobrar	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>7,345,190</u>	<u>7,345,190</u>
Total de activos financieros			8,740,039	8,740,039

El 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la totalidad de pasivos financieros que mantiene la Compañía se encuentran clasificados a costo amortizado.

ii. Deterioro de activo financieros

La NIIF 9 reemplaza al modelo de pérdidas incurridas de la NIC 39 con un modelo de pérdida de crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la NIC 39.

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

(i) NIIF 16 Arrendamientos

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

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

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(ii) Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

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

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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos:</u>		
Cuentas por cobrar	<u>3,936,194</u>	<u>2,176,995</u>
<u>Pasivos:</u>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	787,712
Cuentas por pagar	<u>376,234</u>	<u>68,914</u>
	<u>1,1463,946</u>	<u>891,083</u>
<u>Gastos:</u>		
Administrativos y generales	36,067	36,409
Mercadeo	<u>146,189</u>	<u>96,777</u>
	<u>182,256</u>	<u>133,186</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>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	37,100	37,100
Cuentas corrientes	1,344,017	1,267,764
Cuentas de ahorros	<u>13,732</u>	<u>573,653</u>
Totales de efectivo y depósitos en bancos	<u>1394,849</u>	<u>1,878,517</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>
Clientes	2,687,458	1,659,775
Accionistas y partes relacionadas	3,936,194	2,176,995
Otras	<u>721,538</u>	<u>955,587</u>
Totales	<u>7,345,190</u>	<u>4,792,357</u>
De 1 a 30 días	1,836,298	1,167,488
De 31 a 60 días	661,067	248,680
De 61 a 90 días	440,711	68,832
De 91 a 120 días	1,469,038	221,836
Más de 121 días	<u>2,938,076</u>	<u>3,085,521</u>
Totales	<u>7,345,190</u>	<u>4,792,357</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/.7,345,190 (2018: B/.4,792,357) 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 8).

Las cuentas por cobrar otras son originadas por financiamiento otorgados, no generan intereses y no tienen fechas fijas de vencimiento.

(7) Anticipos a Proveedores

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.8,757,748 (2018: B/.7,215,446) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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>2019</u>	<u>2018</u>
Santa Maria Court	29,642,524	29,642,524
Península Estate	18,372,068	18,372,068
The Crescent	15,245,949	15,245,949
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
The Grove	6,036,519	8,863,666
Fairway Estates SF1	5,933,336	7,021,657
Santa María Business District	4,363,614	4,363,614
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Island Estates	1,649,029	1,649,029
Fairway Estates SF2	<u>1,331,745</u>	<u>1,331,745</u>
Total	<u>100,651,329</u>	<u>104,566,797</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/.9,335,137 (2018: B/.42,275,488) fueron reconocidos durante el período e incluidos en la cuenta de resultados dentro de los costos de venta de lotes y viviendas.

Los terrenos de la parcela MD1 que suman B/.12,685,218 (2017: B/.12,685,218) están garantizando con primera hipoteca y anticresis los bonos corporativos de la serie B y las serie C. (Véase la nota 8)

(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

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

2019		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416295	289,140.20 Mts. 2	54,216,076
250332	12,544.00 Mts. 2	176,243
250338	13,021.41 Mts. 2	182,951
252706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277664	33,489.38 Mts. 2	7,251,468
277665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700
294260	22,216.19 Mts. 2	399,891
438347	45,920.93 Mts. 2	2,862,933
30123365	6,493.80 Mts. 2	<u>1,346,392</u>
		<u>84,557,372</u>

2018		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416295	289,140.20 Mts. 2	67,194,544
250332	12,544.00 Mts. 2	176,243
250338	13,021.41 Mts. 2	182,951
252706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277664	33,489.38 Mts. 2	7,251,468
277665	56,548.72 Mts. 2	1,102,700
294260	22,216.19 Mts. 2	399,891
438347	45,920.93 Mts. 2	2,862,933
30123365	6,493.80 Mts. 2	<u>1,346,392</u>
		<u>81,441,883</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación

Durante el año 2018, la Compañía transfirió a la cuenta de inversión en cancha de golf B/.10,524,175, correspondiente a los terrenos donde se encuentra construida la cancha de golf ya que durante ese año se terminaron todos los trabajos sobre esos terrenos:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
397,327	157,540.40 Mts. 2	2,835,727
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,895
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,802
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/.9,824,054 (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

Un detalle de las construcciones en proceso por proyecto, se presenta a continuación:

Country Club	<u>7,350,436</u>
--------------	------------------

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:

	2019			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	3,989,319	880,528	2,040,692	6,910,539
Compras	56,930	0	0	56,930
Descartes	0	0	0	0
Al final del año	<u>4,046,249</u>	<u>880,528</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,967,469</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,215,246	703,552	378,041	4,296,839
Gasto del año	137,359	28,320	24,841	190,520
Descartes	0	0	0	0
Al final del año	<u>3,352,605</u>	<u>731,872</u>	<u>402,882</u>	<u>4,487,359</u>
Saldo neto	<u>693,644</u>	<u>148,656</u>	<u>1,637,810</u>	<u>2,480,110</u>

	2018			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	3,381,316	847,146	2,040,692	6,269,154
Compras	608,003	33,382	0	641,385
Descartes	0	0	0	0
Al final del año	<u>3,989,319</u>	<u>880,528</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,910,539</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,829,404	618,592	303,519	3,751,515
Gasto del año	385,842	84,960	74,522	545,324
Descartes	0	0	0	0
Al final del año	<u>3,215,246</u>	<u>703,552</u>	<u>378,041</u>	<u>4,296,839</u>
Saldo neto	<u>774,073</u>	<u>176,976</u>	<u>1,662,651</u>	<u>2,613,700</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>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416295	119,916 Mts. 2	27,257,745	27,257,745
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts. 2	26,889,286	26,889,286
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts. 2	24,874,965	24,874,965
277,648	84,802 Mts. 2	15,575,805	15,575,805
277,646	46,057 Mts. 2	8,244,477	8,244,477
250,332	24,472 Mts. 2	1,664,216	1,664,216
406,667	9,677 Mts. 2	4,249,555	4,249,555
Total		<u>108,756,049</u>	<u>108,756,049</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 28 de septiembre de 2018 y 9 de octubre de 2018, 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/.425,670,000.

(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>2019</u>			<u>Total</u>
	<u>Terrenos No depreciables</u>	<u>Mejoras No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	
Costo:				
Al inicio del año	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 final del periodo	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	0	(1,590,877)	(1,590,877)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(77,054)</u>	<u>(77,054)</u>
Al final del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,667,931)</u>	<u>(1,667,931)</u>
Saldo neto	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>5,801,006</u>	<u>16,656,244</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Inversión en Cancha de Golf, continuación

	2018			Total
	Terrenos	Mejoras		
	No depreciables	No depreciables	Depreciables	
Costo:				
Al inicio del año	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 final del periodo	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	0	(1,282,660)	(1,282,660)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Al final del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,590,877)</u>	<u>(1,590,877)</u>
Saldo neto	<u>10,524,175</u>	<u>331,063</u>	<u>5,878,060</u>	<u>16,733,298</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Inversión en Hotel Santa María

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

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

	2019					Total
	Terrenos No depreciables	Equipos de Cocinas	Equipos Sistema aire Acondicionado	Mobiliarios	Mejoras Depreciables	
Costo:						
Al inicio del año	563,033	740,484	1,867,364	3,795,641	46,567,062	53,533,585
Reclasificación que proviene del rubro de terreno en desarrollo urbanístico	0	0	0	0	0	0
Al final del periodo	<u>563,033</u>	<u>740,484</u>	<u>1,867,364</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,567,062</u>	<u>53,533,585</u>
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	0	(123,827)	(93,368)	(284,673)	(873,132)	(1,375,000)
Gasto del año	0	(41,276)	(31,123)	(94,891)	(185,445)	(352,735)
Al final del periodo	0	<u>(165,103)</u>	<u>(124,491)</u>	<u>(379,564)</u>	<u>(1,058,577)</u>	<u>(1,727,735)</u>
Saldo neto	<u>563,033</u>	<u>575,381</u>	<u>1,742,873</u>	<u>3,416,077</u>	<u>45,508,485</u>	<u>51,805,849</u>

	2018					Total
	Terrenos No depreciables	Equipos de Cocinas	Equipos Sistema aire Acondicionado	Mobiliarios	Mejoras Depreciables	
Costo:						
Al 1 de enero de 2018	563,033	740,484	1,867,364	3,795,641	46,567,062	53,533,585
Reclasificación que proviene del rubro de terreno en desarrollo urbanístico	0	0	0	0	0	0
Al 31 de diciembre de 2018	<u>563,033</u>	<u>740,484</u>	<u>1,867,364</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,567,062</u>	<u>53,533,585</u>
Depreciación acumulada:						
Al 1 de enero de 2018	0	0	0	0	0	0
Gasto del año	0	(123,827)	(93,368)	(284,673)	(873,132)	(1,375,000)
Al 31 de diciembre de 2018	0	<u>(123,827)</u>	<u>(93,368)</u>	<u>(284,673)</u>	<u>(873,132)</u>	<u>(1,375,000)</u>
Saldo neto	<u>563,033</u>	<u>616,658</u>	<u>1,773,996</u>	<u>3,510,968</u>	<u>45,693,930</u>	<u>52,158,584</u>

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la administración entre cinco (5), veinte (20) y (40) años, y su amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Sistema SAP	14,480	18,128
Depósitos en garantía	36,906	36,906
Otros	<u>234,816</u>	<u>23,326</u>
	<u>452,849</u>	<u>245,007</u>

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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Costo:</u>		
Al 1 de enero	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
Al 31 de diciembre	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Al 1 de enero	(28,221)	(17,278)
Gasto del año	<u>(3,648)</u>	<u>(10,943)</u>
Al 31 de diciembre	<u>(31,869)</u>	<u>(28,221)</u>
Saldo neto	<u>14,480</u>	<u>18,128</u>

(16) 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/.112,482,899 (2017: B/.117,663,490). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.53,016,733 (2017: B/.51,912,587) 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.

(17) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Partes relacionadas	376,234	540,449
Proveedores	6,621,723	10,567,738
Otras	<u>526,728</u>	<u>836,746</u>
	<u>7,524,685</u>	<u>11,944,933</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(18) 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>2019</u>	<u>2018</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-19	3,987,086	3,998,430
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Diciembre-19	9,846,314	9,846,314
Línea de crédito por B/.27,580,000	5.25%	Agosto-19	27,280,762	27,280,762
Línea de crédito por B/.24,315,000	5.28%	Agosto-19	<u>2,862,283</u>	<u>5,082,288</u>
			<u>43,976,437</u>	<u>46,207,794</u>

(19) Obligaciones por Pagar

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(i) Emisión pública 2013		
Valor nominal Bonos Serie A	60,000,000	60,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	40,000,000	40,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	30,000,000	30,000,000
Menos costos de emisión	(592,059)	(599,454)
Total, de bonos, netos de costos de emisión	<u>129,407,941</u>	<u>129,400,546</u>
Porción a corto plazo	31,858,999	30,817,393
Porción a largo plazo	<u>97,548,942</u>	<u>98,583,153</u>
	<u>129,407,941</u>	<u>129,400,546</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

(19) Obligaciones por Pagar, continuación

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 el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 19 de junio de 2022.

El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie A por 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 Bonos la Serie B por B/.38,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen del 28 de diciembre de 2022, y realizó el pago de la Serie B correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.38,000,000.

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

La emisión de Serie C por B/.10,000,000 corresponden a Valores Comerciales negociables (VCNs) que devengan intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital de los VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie venció el 25 de noviembre de 2018. Durante el mes de noviembre de 2018, la Compañía renovó Bonos de la Serie C por B/.7,200,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.25%, con vencimiento el 17 de noviembre de 2019 y VCN's de la serie C por B/.2,800,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.0%, con vencimiento del 21 de mayo de 2019.

El 25 de febrero de 2016, se emitieron, VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 3 de febrero de 2019. La Compañía renovó a la tasa anual fija de 5.5%, hasta el 11 de mayo del 2020.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Obligaciones por Pagar, continuación

El 15 de julio de 2016, se emitieron adicionalmente, VCNs de la Serie C por B/.12,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 30 de septiembre de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del VCN fuese pagado en su totalidad. Esta serie tenía vencimiento el 10 de julio de 2018, fueron renovados a la tasa anual fija de 4.75%, hasta el 28 de junio de 2019.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>Pasivos Préstamos y Obligaciones por pagar</u>	<u>Dividendos por pagar</u>	<u>Patrimonio Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total</u>
1 de enero de 2019	24,300	181,799,911	6,769,282	51,841,796	240,435,289
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Deuda bajo arrendamiento financiero	(3,358)	0	0	0	(3,358)
Producto de préstamos y obligaciones por pagar	0	4,000,000	0	0	4,000,000
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(7,663,429)	0	0	(7,663,429)
Dividendos pagados	0	0	0	0	0
Total, de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	<u>(3,358)</u>	<u>(3,336,429)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,666,787)</u>
Ajuste a la utilidad	0	0	0	0	0
Total, de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,203,672</u>	<u>4,203,672</u>
Al 31 de marzo de 2019	<u>20,942</u>	<u>178,463,482</u>	<u>6,769,282</u>	<u>56,045,468</u>	<u>240,972,174</u>

(21) Dividendos por Pagar

De los dividendos quedan pendientes dividendos por pagar por B/.6,769,282, los cuales no generan intereses.

(22) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</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>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta	<u>4,203,672</u>	<u>(400,680)</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>1.48</u>	<u>(0.14)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Gastos Administrativos y Generales

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salarios	1,270,760	560,538
Depreciación	565,520	325,079
Intereses y comisiones bancarias	488,919	0
Energía eléctrica	324,742	121,688
Honorarios profesionales	238,461	129,116
Mantenimiento general	236,695	128,160
Materiales y suministros	188,219	83,038
Impuestos, distintos de renta	133,021	72,025
Combustibles y lubricantes	116,695	63,185
Servicios administrativos	80,994	43,855
Mantenimiento de oficina	62,397	33,785
Primas por seguros	56,756	30,731
Comestibles e insumos	56,575	30,633
Útiles de oficina	47,263	25,591
Transporte	42,628	23,081
Otros	41,778	22,621
Seguridad	41,540	204,161
Viajes y viáticos	40,860	22,124
Comunicación y teléfono	25,406	13,756
Amortización del programa SAP	<u>3,989</u>	<u>2,160</u>
Total	<u>4,063,217</u>	<u>1,935,327</u>

(24) Gastos de Mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Publicidad	121,794	78,403
Promoción	55,888	20,662
Comisiones por ventas	0	115,412
Papelería – impresos y otros	0	1,806
Letreros y vallas	0	56
Estudio de mercadeo	<u>0</u>	<u>4,027</u>
Total	<u>177,682</u>	<u>220,366</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) 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 2019, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	653,252	850,182
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>85,657</u>	<u>85,657</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	738,909	935,839
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	156,332	1,536,352
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>895,241</u>	<u>2,472,191</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) 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>2019</u>	<u>2018</u>
Método tradicional		
Ideal Living Corp.:		
Utilidad financiera	5,128,416	15,317,501
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	(10,749,391)	(67,876,490)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(483,159)	(224,957)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(342,626)	(342,626)
Más: Gastos no deducibles	1,888,746	13,819,669
Costos no deducibles	<u>7,871,020</u>	<u>42,707,635</u>
Renta gravable, método tradicional	2,613,006	3,400,732
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>653,252</u>	<u>850,182</u>
Método CAIR		
Santa María Hotel & Golf, S. A.:		
Ingresos gravables operativos	2,527,161	8,235,151
Determinación de la renta gravable (4.67%)	<u>118,018</u>	<u>384,582</u>
Impuesto sobre la renta (tasa 25%)	<u>29,505</u>	<u>96,145</u>
Total, de impuesto sobre la renta estimado por la venta de terreno (25%)	<u>738,909</u>	<u>935,839</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por venta de viviendas nuevas (2.5%)	156,332	1,536,352
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>924,744</u>	<u>2,568,336</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 periodo corriente es como sigue:

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

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

(26) 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>2019</u>		<u>2018</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	1,394,849	1,394,849	1,878,517	1,878,517
Cuentas por cobrar	<u>7,345,190</u>	<u>7,345,190</u>	<u>4,792,357</u>	<u>4,476,158</u>
	<u>8,740,039</u>	<u>8,740,039</u>	<u>6,670,874</u>	<u>6,354,675</u>
<u>Pasivos</u>				
Cuentas por pagar	7,524,685	11,843,134	11,944,933	11,843,134
Préstamos por pagar	44,003,602	43,885,893	46,207,795	45,888,446
Obligaciones por pagar	<u>153,134,537</u>	<u>128,102,429</u>	<u>129,350,546</u>	<u>126,970,840</u>
	<u>204,662,824</u>	<u>183,831,456</u>	<u>187,503,274</u>	<u>184,702,420</u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) 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	
	2019	2018
Pasivos		
Préstamos por pagar	44,003,602	45,888,446
Obligaciones por pagar	<u>153,134,537</u>	<u>126,970,840</u>
	<u>197,138,139</u>	<u>172,859,286</u>

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) 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.

(28) 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

(28) Información por Segmentos, continuación

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

	2019					
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	<u>Hotel</u>	<u>Landscaping</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	14,089,394	0	0	0	14,089,394
Club de golf	0	0	701,368	0	0	701,368
Landscaping	0	0	0	0	136,618	136,618
Servicios Hotel Santa Maria				2,527,161		2,527,161
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(6,759,871)	0	0	0	(6,759,871)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(56,440)	0	0	(56,440)
Costos de Landscaping	0	0	0	0	(43,486)	(43,486)
Costos de Servicios Hotel Santa Maria	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,294,722)</u>	<u>0</u>	<u>(1,294,722)</u>
Utilidad Bruta	0	7,329,523	644,928	1,232,439	93,132	9,369,316
Otros ingresos	0	69,294	0	0	0	69,294
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(1,632,324)</u>	<u>(680,029)</u>	<u>(1,397,435)</u>	<u>(42,192)</u>	<u>(3,751,980)</u>
Utilidad de operación	0	5,766,493	(35,101)	(164,996)	50,940	5,617,335
Costos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(488,919)</u>	<u>0</u>	<u>(488,919)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	5,766,493	(35,101)	(653,915)	50,939	5,128,416
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>(874,316)</u>	<u>(8,189)</u>	<u>(29,504)</u>	<u>(12,734)</u>	<u>(924,744)</u>
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>4,892,177</u>	<u>(43,290)</u>	<u>(683,419)</u>	<u>38,205</u>	<u>4,203,672</u>
Total, de activos	<u>4,363,614</u>	<u>311,658,168</u>	<u>74,521,639</u>	<u>192,192</u>	<u>78,574</u>	<u>390,814,184</u>
Total, de pasivos	<u>0</u>	<u>236,605,961</u>	<u>40,145,685</u>	<u>4,941,670</u>	<u>83,786</u>	<u>281,777,102</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Información por Segmentos, continuación

	2018					
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Cancha Golf</u>	<u>Hotel</u>	<u>Landscaping</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	67,459,764	0	0	0	67,459,764
Club de golf	0	0	2,487,626	0	0	2,511,415
Landscaping	0	0	0	0	468,119	468,119
Servicios Hotel Santa Maria				5,750,900		5,750,900
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(42,275,488)	0	0	0	(42,275,488)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(221,375)	0	0	(221,375)
Costos de Landscaping	0	0	0	0	(217,024)	(145,603)
Costos de Servicios Hotel Santa Maria	0	0	0	(3,701,168)	0	(895,546)
Utilidad Bruta	0	25,184,276	2,266,251	2,049,732	251,095	32,652,186
Otros ingresos	0	309,234	(3,375)	0	0	305,859
Gastos de operación	0	(4,447,552)	(4,026,744)	(4,373,849)	(45,455)	(14,739,711)
Utilidad de operación	0	21,045,958	(1,763,868)	(2,324,117)	205,640	17,163,613
Costos financieros	0	(1,019)	(56,437)	(1,788,418)	(239)	(1,846,113)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	21,044,939	(1,820,305)	(4,112,535)	205,401	15,317,500
Impuesto sobre la renta	0	(2,420,840)	(29,003)	(67,142)	(51,350)	(2,568,336)
Utilidad neta	0	18,624,099	(1,849,308)	(4,179,677)	154,051	12,749,165
Total, de activos	4,363,614	306,685,493	74,531,025	180,797	170,209	385,931,138
Total, de pasivos	0	236,497,970	40,251,602	4,293,332	54,824	281,097,728

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) 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

(29) 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:

2019	Valor en libros	Monto nominal bruto	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas		
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	43,976,437	(44,003,602)	(44,003,602)	0
Obligaciones por pagar	<u>129,407,941</u>	<u>(153,134,537)</u>	<u>(32,598,767)</u>	<u>(120,535,770)</u>
	<u>173,384,378</u>	<u>(197,138,139)</u>	<u>(76,602,369)</u>	<u>(120,535,770)</u>

2018	Valor en libros	Monto nominal bruto	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas		
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar	46,207,795	(47,568,100)	(18,927,033)	(27,280,762)
Obligaciones por pagar	<u>129,400,547</u>	<u>(151,252,816)</u>	<u>(29,906,944)</u>	<u>(99,493,603)</u>
	<u>175,608,342</u>	<u>(198,820,916)</u>	<u>(48,833,977)</u>	<u>(126,774,365)</u>

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:

	2019		Total
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	1,394,848	0	1,394,848
Cuentas por cobrar	7,345,190	0	7,345,190
Anticipos a proveedores y otros	<u>8,902,928</u>	<u>0</u>	<u>8,902,928</u>
Total de activos financieros	<u>17,642,966</u>	<u>0</u>	<u>17,642,966</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	7,524,685	0	7,524,685
Préstamos por pagar	43,976,437	0	43,976,437
Obligaciones por pagar	31,858,999	97,548,942	129,407,941
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Provisión por pagar	15,371,611	0	15,371,611
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>21,928,925</u>	<u>21,928,925</u>
Total de pasivos financieros	<u>105,501,014</u>	<u>119,477,867</u>	<u>224,978,881</u>
Margen de liquidez neto	<u>(87,858,048)</u>	<u>(119,477,867)</u>	<u>(207,335,915)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

	2018		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	1,878,517	0	1,878,517
Cuentas por cobrar	4,792,357	0	4,792,357
Anticipos a proveedores y otros	7,215,446	0	7,215,446
Total de activos financieros	13,886,320	0	13,886,320
Pasivos			
Cuentas por pagar	11,944,933	0	11,944,933
Préstamos por pagar	46,207,795	0	46,207,795
Obligaciones por pagar	30,817,393	98,583,153	129,400,546
Dividendos por pagar	0	6,769,282	6,769,282
Provisiones por pagar	13,872,789	0	13,872,789
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	20,999,067	20,999,067
Total de pasivos financieros	102,848,910	126,351,502	229,194,412
Margen de liquidez neto	(88,962,590)	(126,351,502)	(215,308,092)

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.

	2019	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
		año	años	
Pasivos:				
Préstamos por pagar		43,976,437	0	43,976,437
Obligaciones por pagar		31,858,999	97,548,942	129,407,941
Total		75,835,436	97,548,942	173,843,378
2018				
Pasivos:				
Préstamos por pagar		46,207,795	0	46,207,795
Obligaciones por pagar		30,817,393	99,493,603	129,400,547
Total		76,114,739	99,493,603	175,608,342

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

(d) *Riesgo Operacional*

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

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

(e) *Administración de Capital*

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

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y el periodo 2017 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía. Véase nota 20.

(30) 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.

(31) Eventos Subsecuentes

El 21 de mayo de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.50%, con vencimiento el 11 de mayo de 2020, del programa de Bonos Corporativos hasta por US\$130,000,000 de la emisión pública de 2013.

FIDEICOMISO No. 25
Ideal Living Corp.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo de 2019)

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the letter 'G'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be the letter 'A'.

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\$56,840,791.85

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\$56,840,791.85

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

Cf

20

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.	B/. 109,216,090.50	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	3929
294259	Ideal Living Corp.	B/. 26,738,910.00	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	3929
250339	Ideal Living Corp.	B/. 39,632,809.00	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	3929
277646	Ideal Living Corp.	B/. 37,140,353.25	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	3929

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 Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30138979	Ideal Living Corp.	B/. 4,856,832.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138983	Ideal Living Corp.	B/. 4,611,536.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138984	Ideal Living Corp.	B/. 7,940,371.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138985	Ideal Living Corp.	B/. 3,648,080.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138986	Ideal Living Corp.	B/. 3,836,608.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138987	Ideal Living Corp.	B/. 4,458,752.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138988	Ideal Living Corp.	B/. 4,147,104.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138990	Ideal Living Corp.	B/. 3,578,445.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
277648	Ideal Living Corp.	B/. 71,973,412.50	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
406667	Ideal Living Corp.	B/. 26,613,950.00	9 de octubre de 2018	9 de octubre de 2021	MALLOL & MALLOL	4181

- 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 Maria Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$56,840,791.85

Cuentas por Cobrar		
Proyecto	Unidad	Saldo por recibir
Island Estates	IE-03	554,532.80
Island Estates	IE-58	1,090,524.71
Fairway Estates	SF2-L39	25,072.50
Fairway Estates	SF1-L47	1,908,213.30
Fairway Estates	SF1-L54	1,735,004.17
Fairway Estates	SF-1-L55	1,242,000.15
Fairway Estates	SF1-L85	1,359,737.19
The Grove (SF3)	SF3-L01	702,513.60
The Grove (SF3)	SF3-L02	685,086.40
The Grove (SF3)	SF-3-L08	704,488.20
The Grove (SF3)	SF-3-L09	732,478.20
The Grove (SF3)	SF-3-L10	777,350.40
The Grove (SF3)	SF-3-L12	368,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L13	920,001.60
The Grove (SF3)	SF-3-L15	687,198.30
The Grove (SF3)	SF-3-L16	697,155.11
The Grove (SF3)	SF-3-L17	691,597.73
The Grove (SF3)	SF-3-L18	708,164.80
The Grove (SF3)	SF-3-L19	708,033.20
The Grove (SF3)	SF-3-L20	715,492.80
The Grove (SF3)	SF3-L21	816,544.88
The Grove (SF3)	SF-3-L22	900,995.40
The Grove (SF3)	SF-3-L23	738,588.00
The Grove (SF3)	SF-3-L24	738,594.00
The Grove (SF3)	SF-3-L25	868,804.80
The Grove (SF3)	SF-3-L26	854,678.40
The Grove (SF3)	SF-3-L28	843,571.46

4

10

The Grove (SF3)	SF-3-L29	857,956.80
The Grove (SF3)	SF-3-L30	752,716.00
The Grove (SF3)	SF3-L31	1,016,322.83
The Grove (SF3)	SF-3-L32	1,093,950.85
The Grove (SF3)	SF-3-L33	821,227.20
The Grove (SF3)	SF-3-L34	796,948.00
The Grove (SF3)	SF-3-L35	782,452.80
The Grove (SF3)	SF-3-L36	890,548.00
The Grove (SF3)	SF-3-L37	957,764.85
The Grove (SF3)	SF-3-L38	945,188.10
The Grove (SF3)	SF-3-L39	847,884.36
The Grove (SF3)	SF-3-L40	873,332.58
The Grove (SF3)	SF-3-L43	648,667.68
The Grove (SF3)	SF-3-L44	640,044.60
The Grove (SF3)	SF-3-L47	788,716.80
The Grove (SF3)	SF-3-L52	774,801.57
The Grove (SF3)	SF-3-L59	929,648.66
The Grove (SF3)	SF-3-L60	909,362.42
The Grove (SF3)	SF-3-L64	752,309.10
The Grove (SF3)	SF-3-L66	500,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L67	596,870.47
The Grove (SF3)	SF-3-L68	569,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L69	629,346.40
The Grove (SF3)	SF-3-L75	504,090.39
The Grove (SF3)	SF-3-L78	585,410.70
The Grove (SF3)	SF-3-L80	629,028.80
The Grove (SF3)	SF3-L81	600,000.00
The Grove (SF3)	SF3-L82	597,093.00
The Grove (SF3)	SF3-L83	606,812.30
The Grove (SF3)	SF-3-L84	658,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L86	738,791.16
The Grove (SF3)	SF-3-L87	686,834.82
The Grove (SF3)	SF-3-L88	595,748.07
The Grove (SF3)	SF-3-L89	680,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L90	664,569.07
The Grove (SF3)	SF-3-L91	742,624.00
The Grove (SF3)	SF-3-L92	822,269.49
The Grove (SF3)	SF-3-L93	744,092.99
The Grove (SF3)	SF-3-L94	757,995.15
The Grove (SF3)	SF-3-L98	817,001.03
The Grove (SF3)	SF-3-L99	817,003.34
The Grove (SF3)	SF3-L100	802,974.88
The Grove (SF3)	SF3-L101	802,974.88
MD-7	MD7-L24	1,837,995.60

af

af

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 2019, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

- Valor de Avalúo: $US\$212,728,162.75 \times 50\% = US\$106,364,081.38 / US\$60,000,000.00 =$ Lo que representa una cobertura de 177%.

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 2019, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

- i) US\$49,293,681.25 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$48,314,673.08 más iv) US\$0.00 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 174%

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\$48,314,673.08 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 104%.

Cf

ll

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

Junio 2018

Coberturas de Garantías Serie A

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

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

Coberturas de Garantías Serie B y C

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio de 2018, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$38,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 121%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

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

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:

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

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

Septiembre 2018

Coberturas de Garantías Serie A

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

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

Coberturas de Garantías Serie B y C

Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre de 2018, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

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

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:

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

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

Diciembre 2018

Coberturas de Garantías Serie A

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

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

Coberturas de Garantías Serie B y C

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

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

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

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C:

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

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

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

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

- El patrimonio de la Serie A es US\$60,000,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie A (US\$60,000,000.00) es igual a 1.
- El patrimonio de la Serie B y C es US\$37,100,000.00 entre el saldo insoluto de la Serie B y C (US\$70,000,000.00) es igual a 0.53.

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

Junio 2018

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

4

4

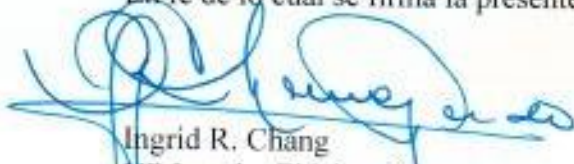
Septiembre 2018

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

Diciembre 2018

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

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2019.


Ingrid R. Chang
VP Legal y Fideicomisos


Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

