

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre 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 \$392.7 millones al 30 de junio de 2019, a \$380.9 millones al 30 de septiembre de 2019, reflejando una disminución neto de \$11.8 millones. Esta disminución obedece principalmente a un aumento en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$0.2 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$2.6 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.0 Millones, un aumento de \$2.9 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$10.0 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$35.6 Millones, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$22.8 Millones, una disminución en el rubro de maquinaria, mobiliario y equipo de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de inversión hotel de \$0.4 Millones

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 30 de junio de 2019 al 30 de septiembre de 2019, pasando de \$276.1 millones a \$261.0 millones, reflejando una disminución neto de \$15.1 millones. Esta disminución obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyo por \$10.0 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$1.4 millones, una disminución en el rubro de Préstamo por pagar de \$2.8 millones, una disminución en el rubro de otros pasivos de \$1.3 un aumento en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$0.4 millones

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$205.8 millones al 30 de junio de 2019 a \$191.5 millones al 30 de septiembre de 2019, reflejando una disminución de \$14.3 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de septiembre de 2019 de 1.54.

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 30 de septiembre de 2019, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$119.9 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 1.47 a 1.41, en el trimestre analizado.

**C. Resultados de las Operaciones**

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$295.2 millones;
- Casas: \$267.3 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 \$600.6 millones.

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$603.9 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de septiembre 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 \$7.5 millones. Este aumento se debe principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados, son factores que influyen a un comportamiento variable.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$2.8 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución de \$0.5 millones en el rubro de publicidad y un aumento \$3.3 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 30 de septiembre 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 \$140 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de estas deudas depende en gran medida en el éxito de

los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

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

El 18 de noviembre de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/.2,878,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, con vencimiento el 8 de noviembre de 2020 y Bonos Corporativos por B/.8,322,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 6.75%, con vencimiento el 18 de noviembre de 2022.

El 23 de octubre de 2019, la compañía recibió la calificación nacional asignada por Pacific Credit Rating, mediante Comité No.72/2019 del 18 de octubre de 2019 para el programa rotativo de valores corporativos hasta por B/.130,000,000 millones de la emisión pública de 2013. (Véase anexo 3)

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

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-19</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-19</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-19</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-18</b>
Ventas o Ingresos Totales	60,767,595	36,371,195	17,523,835	76,526,578
Ganancia Bruta en Ventas	29,638,082	20,052,282	9,300,021	30,111,523
Margen Operativo Bruto	48.77%	55.13%	53.07%	39.35%
Gastos Generales y Administrativos	-12,208,773	-6,718,088	-4,240,899	-14,721,807
Utilidad (Pérdida) Neta	14,791,212	11,555,655	4,203,672	-12,809,380
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	5.20	4.06	1.48	4.50
Depreciación y Amortización	1,773,592	1,190,354	565,520	2,178,279

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-19</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-19</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-19</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-18</b>
Activo Circulante (1)	191,553,244	205,827,420	203,226,987	200,447,992
Activos Totales	380,863,768	392,725,446	390,814,183	386,267,503
Pasivo Circulante (2)	124,242,101	143,439,527	140,167,078	147,763,523
Pasivos Totales	261,001,539	276,098,774	281,777,101	281,196,486
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	66,870,615	63,635,058	56,045,468	52,079,403
Patrimonio Total	119,862,229	116,626,672	109,037,082	105,071,017

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-19</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-19</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-19</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-18</b>
Dividendo/Acción	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda total/Patrimonio	1.41	1.47	1.59	1.70
Capital de Trabajo	6,689,684	6,712,933	10,118,282	2,130,710
Razón Corriente	1.54	1.43	1.45	1.36
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 30 de septiembre 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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

FIRMA (S)



Fernando Duque  
Director General y Apoderado Especial

## **ANEXO No.1**

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

30 de septiembre 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.”

---

  
FD

**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

---



FD

**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 30 de septiembre 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  
27 de noviembre de 2019  
Panamá, República de Panamá

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

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo y depósitos en bancos	6	1,317,019	1,882,517
Cuentas por cobrar:			
Clientes		1,127,218	1,689,055
Partes relacionadas		1,376,628	2,176,995
Otras		588,650	955,587
<b>Total cuentas por cobrar</b>	5, 7	<u>3,092,496</u>	<u>4,821,637</u>
Anticipos a proveedores	8	8,473,169	7,215,446
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	9	113,625,768	104,566,797
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	64,322,551	81,440,442
Materiales y suministros		404,296	365,110
<b>Total de inventarios</b>		<u>178,352,615</u>	<u>186,372,349</u>
Gastos pagados por anticipado		317,945	156,043
<b>Activos corrientes</b>		<u>191,553,244</u>	<u>200,447,992</u>
Construcciones en proceso	11	10,048,337	4,924,131
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	2,316,637	2,613,700
Propiedades de inversión	13	108,756,049	108,756,049
Inversión en cancha de golf	14	16,502,137	16,733,298
Inversión en hotel	15	50,941,885	52,158,585
Impuesto sobre la renta diferido	26	0	0
Intangible y otros activos	16	745,479	633,748
<b>Activos no corrientes</b>		<u>189,310,524</u>	<u>185,819,511</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>380,863,768</u></u>	<u><u>386,267,503</u></u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Cuentas por pagar:</b>			
Proveedores		5,664,522	10,567,738
Partes relacionadas		390,657	540,449
Otras		455,766	836,746
<b>Total cuentas por pagar</b>	5, 18	<u>6,510,945</u>	<u>11,944,933</u>
Anticipos recibidos de clientes	5, 17	41,632,288	51,999,820
Deuda bajo arrendamiento financiero	21	16,511	24,300
Financiamientos con instituciones financieras	19	39,359,875	46,207,795
Bonos por pagar, porción corto plazo	20	29,953,200	30,817,393
Impuesto sobre la renta por pagar		16,429	16,429
Dividendos por pagar	21,22	6,769,282	6,769,282
<b>Pasivos corrientes</b>		<u>124,258,530</u>	<u>147,779,952</u>
Bonos por pagar, porción largo plazo	20	99,524,965	98,533,153
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		22,614,990	20,999,067
Impuesto diferido pasivo		1,484,638	11,528
Provisiones por pagar y otros pasivos		13,118,416	13,872,786
<b>Pasivos no corrientes</b>		<u>136,743,009</u>	<u>133,416,534</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>261,001,539</u>	<u>281,196,486</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	23	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		66,870,615	52,079,403
<b>Total del patrimonio</b>		<u>119,862,229</u>	<u>105,071,017</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<u>380,863,768</u>	<u>386,267,503</u>

**IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	24	60,767,595	53,344,777
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>			
Costos de ventas		27,389,820	30,090,222
Costos de operaciones		<u>3,883,517</u>	<u>2,535,704</u>
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>		<u>31,273,337</u>	<u>32,625,926</u>
<b>Utilidad bruta en ventas y operaciones</b>		29,494,258	20,718,851
<b>Otros ingresos</b>		143,824	263,329
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>			
Gastos de administración	5, 25	10,065,061	7,153,753
Gastos de mercadeo	5, 26	<u>516,459</u>	<u>966,092</u>
<b>Total gastos de administración y mercadeo</b>		<u>10,581,520</u>	<u>8,119,845</u>
<b>Costos financieros</b>	27	<u>1,627,253</u>	<u>1,231,391</u>
<b>Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta</b>		17,429,309	11,630,944
Impuesto sobre la renta, neto	28	<u>2,638,097</u>	<u>1,944,670</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>14,791,212</u>	<u>9,686,274</u>
<b>Utilidad neta por acción común</b>		<u>5.20</u>	<u>3.40</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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		52,991,614	39,038,326	92,029,940
Impacto por adopción de la NIIF 15 al 1 de enero de 2018			231,697	231,697
<b>Saldos al 1 de enero de 2018</b>		52,991,614	39,270,023	92,261,637
Utilidad neta - 2018		0	12,809,380	12,809,380
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		52,991,614	52,079,403	105,071,017
Utilidad neta - 2019		0	14,791,212	14,791,212
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>		<u>52,991,614</u>	<u>66,870,615</u>	<u>119,862,229</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.*



FD

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		14,791,212	9,686,274
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impacto adopción NIIF 15		0	0
Impuesto sobre la renta, neto		2,638,097	1,944,670
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		1,773,592	1,496,489
Amortización de activos intangibles		6,479	7,262
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		1,729,141	673,265
Anticipos a proveedores y otros		(1,257,723)	(168,195)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		(9,058,971)	(4,717,693)
Terrenos en desarrollo urbanístico		17,117,891	524,520
Inventario de materiales		(39,186)	(130,071)
Gastos prepagados por anticipado		(161,902)	-
Construcciones en proceso		(5,124,206)	(14,986,940)
Propiedades de inversión		0	0
Inversión cancha golf		231,161	154,108
Inversión hotel		1,216,700	0
Otros activos		(118,210)	(146,171)
Anticipos recibidos de clientes		(10,367,532)	(3,331,254)
Cuentas por pagar		(5,433,988)	893,768
Otros pasivos		(2,239,008)	5,050,322
Impuesto diferido pasivo		1,473,110	1,944,670
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		1,615,923	1,026,018
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		<u>(1,153,459)</u>	<u>(1,019,807)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		7,639,121	(1,098,765)
<b>Efectivo neto de las actividades de operación</b>		<u>6,485,662</u>	<u>(1,098,765)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(1,476,529)	(209,825)
<b>Efectivo neto de las actividades de inversión</b>		<u>(1,476,529)</u>	<u>(209,825)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(7,789)	(17,372)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		20,300,000	79,469,225
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(27,020,301)	(79,745,229)
Dividendos pagados		0	0
<b>Efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>		<u>(6,728,090)</u>	<u>(293,376)</u>
Disminución neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(565,498)	(1,601,966)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,882,517	3,130,120
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u>1,317,019</u>	<u>1,528,154</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 septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

---

### (1) Constitución y Operación

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

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

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

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

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

### (2) Base de Preparación

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

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

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 27 de noviembre 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*, la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* y enmiendas a la NIC 40 *Propiedad de Inversión*. Los cambios en políticas contables significativos se describen en la nota 5.

*(b) Base de Medición*

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

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

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

*(d) Uso de Juicios y Estimaciones*

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

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

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

*(a) Juicios*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

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

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

*(e) Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

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

**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 ocurrido el cambio.

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

- Nota 13, propiedades de inversión.

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

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

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros consolidados no ha sido re-expresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas, excepto por la presentación por separado de la reserva para posibles cuentas por cobrar de dudoso cobro en el estado consolidado de resultados (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 aplicado modificaciones consecuentes a la Norma NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada del estado de resultado del periodo. Anteriormente, el enfoque de la Compañía era incluir el deterioro de los deudores comerciales en otros gastos.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

*ii. Deterioro de activos financieros*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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 periodo cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria, esa participación será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

*(b) Instrumentos financieros*

*i. Reconocimiento y medición inicial*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*ii. Clasificación y medición posterior*

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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.

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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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.

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 que representa sustancialmente el importe contractual más los intereses 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

*iii. Baja en cuentas*

*Activos financieros*

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

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

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(d) Cuentas por cobrar*

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

*(e) Anticipo a proveedores*

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

*(f) Inventarios*

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

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

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

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

Inventario

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

Métodos

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(i) Activos propios*

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

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

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

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

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

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

*(ii) Construcciones en proceso*

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

*(iii) Erogaciones subsecuentes*

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

*(iv) Activos bajo arrendamientos financieros*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(h) Propiedades de inversión*

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

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

*(i) Inversión en cancha de golf*

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

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

Mejoras	20 - 30 años
Edificaciones	30 años

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

*(j) Inversión en hotel*

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

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

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

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

(k) *Deterioro de activos*

(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.

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

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

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

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

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

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

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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(ii) Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

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

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

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

*Castigo*

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

*(iii) Activos financieros no derivados*

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(iv) Activos no financieros*

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

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

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

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

*(l) Cuentas por pagar*

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

*(m) Anticipos recibidos de clientes*

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

*(n) Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

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

*(o) Provisiones*

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

*Provisiones para costos*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Provisiones laborales*

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

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

*(p) Bonos por pagar y financiamientos con instituciones financieras*

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

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

*Tasa de interés efectiva*

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

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

*(q) Capital en Acciones*

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

*(r) Reconocimiento de ingresos*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

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

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

##### *Lotes y viviendas*

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

- La firma del contrato de compra-venta
- Pago del abono inicial o cancelación.
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.

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

##### *Cuotas de mantenimiento y membresía*

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

##### *Hospedajes, alimentos y bebidas*

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

#### (s) *Impuesto sobre la renta*

##### (i) *Impuesto corriente*

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

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

##### (ii) *Impuesto diferido*

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

#### (t) *Utilidad neta por acción común*

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

# IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (u) Información de segmento

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

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

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

##### (i) NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

##### (ii) Otras normas

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Activos:</u></b>		
Cuentas por cobrar	1,376,628	2,176,995
<b><u>Pasivos:</u></b>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	787,712
Cuentas por pagar	390,657	540,449
	<u>1,178,369</u>	<u>1,328,161</u>
<b><u>Gastos:</u></b>		
Administrativos y generales	102,199	113,882
Mercadeo	801,206	229,890
	<u>903,405</u>	<u>343,772</u>
<b><u>Directores y personal clave</u></b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en Construcciones	14,583,812	13,642,052
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	4,067,638	3,769,089
	<u>18,651,450</u>	<u>17,411,141</u>

Al 30 de septiembre de 2019, existen cuentas por cobrar con parte relacionada por B/.237,029, las cuales tenían un riesgo mínimo de crédito y no se les calculó pérdida esperada.

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

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

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	25,100	37,100
Cuentas corrientes	1,120,825	1,271,764
Cuentas de ahorros	171,094	573,653
<b>Totales de efectivo y depósitos en bancos</b>	<u>1,317,019</u>	<u>1,882,517</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(7) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	1,127,218	1,689,055
Accionistas y partes relacionadas	1,376,628	2,176,995
Otras	<u>588,650</u>	<u>955,587</u>
<b>Totales</b>	<b><u>3,092,496</u></b>	<b><u>4,821,637</u></b>
De 1 a 30 días	804,068	1,167,488
De 31 a 60 días	680,309	277,960
De 61 a 90 días	432,970	3,085,521
De 91 a 120 días	493,724	221,836
Más de 121 días	<u>681,425</u>	<u>68,832</u>
<b>Totales</b>	<b><u>3,092,496</u></b>	<b><u>4,821,637</u></b>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas de promesa bancarias, por lo que mitiga su riesgo de recuperación, en la medida en que los bancos realicen los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios para los clientes.

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar que suman B/.3,092,496 (2018: B/.4,821,637) derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. (véase la nota 9).

**(8) Anticipos a Proveedores**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.8,473,169 (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 en el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
The Grove	31,082,624	8,863,666
Santa Maria Court	23,342,313	29,642,524
Península Estate	15,755,088	18,372,068
The Crescent	14,732,697	15,245,949
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
Santa María Business District	4,363,614	4,363,614
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Fairway Estates SF1	2,528,433	7,021,657
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Island Estates	1,649,029	1,649,029
Fairway Estates SF2	1,331,745	1,331,745
Parcela HD5	<u>763,680</u>	<u>0</u>
<b>Totales</b>	<u><b>113,625,768</b></u>	<u><b>104,566,797</b></u>

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

Los terrenos de la parcela MD1 que suman B/.12,685,218 (2018: 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 20).

**(10) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

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

<u>2019</u>		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	289,140.20 Mts. 2	50,075,351
277,664	33,489.38 Mts. 2	7,251,509
438,347	45,920.93 Mts. 2	2,862,934
30,123,365	6,493.80 Mts. 2	1,346,393
277,665	56,548.72 Mts. 2	1,102,518
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,332	12,544.00 Mts. 2	<u>176,244</u>
	<b>Total</b>	<u><b>64,322,551</b></u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.64,322,551 (2018: B/.81,440,442) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 20).

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(11) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso para el 2019 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos de urbanización	366,271,006	354,241,592
Intereses y cargos bancarios	29,449,615	74,870,177
Costos administrativos y operacionales	72,848,080	67,464,645
Planos y estudios	84,028,302	27,696,385
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total, de construcciones en proceso	553,097,608	524,773,404
Menos: Transferencia a obras terminadas	<u>(351,643,268)</u>	<u>(348,468,949)</u>
Transferencia a propiedades de inversión	<u>(99,763,937)</u>	<u>(99,763,937)</u>
Transferencia a obras en desarrollo	<u>(91,642,066)</u>	<u>(71,616,387)</u>
<b>Total, construcciones en proceso</b>	<u><b>10,048,336</b></u>	<u><b>4,924,131</b></u>

El importe de los costos por préstamos capitalizados durante el período 2019 fue de B/.5,465,172 (2018: B/.12,171,618).

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

A la fecha de reporte, el proyecto que se encuentra registrado como construcciones en proceso corresponde al Country Club por B/.10,048,336.

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

Durante el año 2019, la Compañía transfirió costos, producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados a productos de terrenos en vías de desarrollo por B/.23,199,998.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	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	<u>15,702</u>	<u>12,966</u>	<u>0</u>	<u>28,668</u>
Al final del año	<u>4,005,021</u>	<u>893,494</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,939,207</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,215,246	703,552	378,041	4,296,839
Gasto del año	<u>218,798</u>	<u>51,042</u>	<u>55,891</u>	<u>325,731</u>
Al final del año	<u>3,434,044</u>	<u>754,594</u>	<u>433,932</u>	<u>4,622,570</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>570,977</u>	<u>138,900</u>	<u>1,606,760</u>	<u>2,316,637</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	<u>608,003</u>	<u>33,382</u>	<u>0</u>	<u>641,385</u>
Al final del año	<u>3,989,319</u>	<u>880,528</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,910,539</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	2,829,404	618,592	303,519	3,751,515
Gasto del año	<u>385,842</u>	<u>84,960</u>	<u>74,522</u>	<u>545,324</u>
Al final del año	<u>3,215,246</u>	<u>703,552</u>	<u>378,041</u>	<u>4,296,839</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>774,073</u>	<u>176,976</u>	<u>1,662,651</u>	<u>2,613,700</u>

**(13) Propiedades de Inversión**

El detalle de las propiedades de inversión, es el siguiente:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
PH 416295	119,916 Mts.2	27,257,745	27,257,745
277,648	84,802 Mts.2	26,889,286	26,889,286
277,646	46,057 Mts.2	24,874,965	24,874,965
250,332	24,472 Mts.2	15,575,805	15,575,805
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts.2	8,244,477	8,244,477
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts.2	1,664,216	1,664,216
406,667	9,677 Mts.2	<u>4,249,555</u>	<u>4,249,555</u>
<b>Totales</b>		<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.





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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(16) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo de costos incurridos	388,740	388,740
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Otros	101,534	23,327
Depósitos en garantía	76,909	36,906
Software, neto de amortización	<u>11,649</u>	<u>18,128</u>
<b>Totales</b>	<u>745,479</u>	<u>633,748</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(16) Otros Activos, continuación**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Costo:</u>		
Al final del año	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
 Amortización acumulada:		
Al inicio del año	(28,221)	(17,278)
Gasto del año	<u>(6,479)</u>	<u>(10,943)</u>
Al final del año	<u>(34,700)</u>	<u>(28,221)</u>
Saldo neto	<u>11,649</u>	<u>18,128</u>

**(17) Anticipos Recibidos de Clientes**

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.87,296,381 (2018: B/.117,663,490). Durante el año 2019, se han recibido abonos por la suma de B/.41,632,280 (2018: B/.51,999,820) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(18) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	5,664,552	10,567,738
Partes relacionadas	390,657	540,449
Otras	<u>455,766</u>	<u>836,746</u>
<b>Totales</b>	<u>6,510,945</u>	<u>11,944,933</u>

El detalle de cuentas por pagar proveedores es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contratistas	4,883,239	9,310,607
Proveedores	765,687	1,231,966
Servicios	<u>15,626</u>	<u>25,165</u>
<b>Totales</b>	<u>5,664,552</u>	<u>10,567,738</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(19) Financiamientos con Instituciones Financieras**

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

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.27,580,000	5.25%	Diciembre-19	26,283,386	27,280,762
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Marzo-20	9,076,315	9,846,315
Línea de crédito por B/.24,0315,000	5.28%	Agosto-19	0	5,082,288
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-19	<u>4,000,174</u>	<u>3,998,430</u>
		Subtotal	<u>39,359,875</u>	<u>46,207,795</u>
		Porción a corto plazo	39,359,875	46,207,795
		Porción a largo plazo	0	0
		<b>Totales</b>	<u>39,359,875</u>	<u>46,207,795</u>

**(20) Bonos 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	(521,835)	(649,454)
<b>Totales de bonos, netos de costos de emisión</b>	<u>129,478,165</u>	<u>129,350,546</u>
Porción a corto plazo	29,953,200	30,817,393
Porción a largo plazo	<u>99,524,965</u>	<u>98,533,153</u>
<b>Totales</b>	<u>129,478,165</u>	<u>129,350,546</u>

**(i) Emisión pública 2013**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

- Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en la cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

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

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.40,000,000 y VCNs de la Serie C autorizada hasta por la suma de B/.30,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en la cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:
  - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.37,100,000 constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 sobre los productos terminados por vender identificados como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C (véase la nota 9).
- **A continuación, el detalle de las emisiones vigentes de los Bonos Corporativos de la Serie A:**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.1,350,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.25,650,000.

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.

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.150,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.2,850,000.

El 30 de septiembre de 2019, la Compañía emitió bonos la Serie A por B/.1,500,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7.50%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 26 de septiembre de 2024.

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

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

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

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

El 16 de febrero de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie C por B/.4,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 4.50%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta serie tenía vencimiento el 3 de febrero de 2019 y se realizó su renovación hasta el 26 de enero de 2020.

El 27 de noviembre de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie B por B/.2,800,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 5.00%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta serie tenía vencimiento el 21 de mayo de 2019 y se realizó su renovación hasta el 11 de mayo de 2020.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

de 2019 y se realizó su renovación por B/.1,046,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.0%, con vencimiento el 23 de diciembre de 2020 y por B/.10,954,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 20 de junio de 2020.

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

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

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

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

	Pasivos			Patrimonio	Total
	Deuda bajo arrendamiento financiero	Financiamiento y bonos por pagar	Dividendos por pagar	Utilidades no distribuidas	
<b>1 de enero de 2019</b>	24,300	175,558,341	6,769,282	52,079,403	234,431,326
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Deuda bajo arrendamiento financiero	(7,789)	0	0	0	(7,789)
Producto de préstamos y obligaciones por pagar	0	20,300,000	0	0	20,300,000
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(27,020,301)	0	0	(27,020,301)
<b>Total, de cambios de flujos de efectivo de financiamiento</b>	<b>(7,789)</b>	<b>(6,720,301)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6,728,090)</b>
Total, de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	0	0	0	14,791,212	14,791,212
<b>Al 30 de junio de 2019</b>	<b>16,511</b>	<b>168,838,040</b>	<b>6,769,282</b>	<b>66,870,615</b>	<b>242,494,448</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(22) Dividendos por Pagar**

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

A continuación, detalle de los dividendos por pagar:

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

**(23) 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 2019 y 2018) 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 (Pérdida) neta	<u>17,429,309</u>	<u>12,809,380</u>
Acciones comunes emitidas y en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad (Pérdida) neta por acción común	<u>5.20</u>	<u>4.50</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

	Segmentos sobre lo que debe informarse						Mantenimiento de áreas verdes			Total			
	Comercial		Residencial		Cancha de Golf		Hotel						
	2017	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
<b>Línea de productos</b>													
Ventas de lotes y viviendas	0	0	51,445,680	48,135,641	0	0	0	0	0	0	0	51,445,680	48,135,641
Cuotas y membresías	0	0	0	0	2,110,739	1,681,120	0	0	0	0	0	2,110,739	1,681,120
Hospedaje	0	0	0	0	0	0	2,780,203	922,482	0	0	0	2,780,203	922,482
Venta de alimentos y bebidas	0	0	0	0	0	0	3,711,012	2,139,883	0	0	0	3,711,012	2,139,883
Servicios	0	0	0	0	0	0	388,485	134,825	331,476	331,226	0	719,961	465,851
	0	0	51,445,680	48,135,641	2,110,739	1,681,120	6,879,700	3,196,790	331,476	331,226	0	60,767,595	53,344,777
<b>Oportunidad del reconocimiento de ingresos</b>													
En un momento determinado del tiempo	0	0	51,445,680	48,135,641	0	0	6,491,215	3,062,165	0	0	0	57,936,895	51,197,806
A lo largo del tiempo	0	0	0	0	2,110,739	1,681,120	388,485	134,625	331,476	331,226	0	2,830,700	2,146,971
	0	0	51,445,680	48,135,641	2,110,739	1,681,120	6,879,700	3,196,790	331,476	331,226	0	60,767,595	53,344,777

**(B) Saldos de contrato**

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

	2019	2018
Anticipos recibidos de clientes	41,632,288	57,491,768
Cuotas recibidas por adelantado	11,386,595	9,979,775
<b>Total</b>	<b>53,018,883</b>	<b>67,471,543</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	62,346,827	66,859,017
Ajuste por adopción NIIF 15	0	23,858
Depósitos recibidos e incrementos	44,302,455	66,690,914
Ingresos reconocidos	(52,472,930)	(69,506,473)
Devoluciones	<u>(1,728,119)</u>	<u>(1,720,489)</u>
<b>Saldo al final</b>	<b><u>52,448,233</u></b>	<b><u>62,346,827</u></b>

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

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

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

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

# IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.87,296,381 (2018: B/.117,888,534).

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

	2019	2020	2021 y más	Total
Lote	0	0	8,106,467	8,106,467
Casa	21,809,095	20,635,049	11,919,542	54,363,686
Apartamento	<u>10,326,924</u>	<u>14,499,304</u>	<u>0</u>	<u>24,826,228</u>
<b>Totales</b>	<u>32,136,019</u>	<u>35,134,353</u>	<u>20,026,009</u>	<u>87,296,381</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

La Administración espera que los gastos de comisión pagados a agentes como resultado de obtener los contratos por venta de lotes y viviendas son recuperables. La Compañía por lo tanto ha capitalizado costos de contrato por B/.0 (2018: B/.388,740). En el período anterior estos gastos fueron reconocidos como gastos de mercadeo cuando fueron incurridos.

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

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

**(25) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salarios	3,756,698	1,788,438
Depreciación (ver nota 12, 14 y 15)	1,773,592	1,496,489
Mantenimiento general	805,110	769,564
Servicios públicos	589,058	449,809
Honorarios profesionales	533,922	477,266
Servicios administrativos	524,205	162,107
Materiales y suministros	360,514	431,160
Combustibles y lubricantes	248,160	214,613
Mantenimiento de oficina	227,862	124,882
Impuestos, distintos de renta	202,168	266,233
Seguridad	183,084	357,688
Primas por seguros	167,575	113,596
Transporte	159,694	85,317
Útiles de oficina	152,721	94,594
Otros	127,700	83,616
Comestibles e insumos	117,877	107,306
Comunicación y teléfono	62,750	50,848
Viajes y viáticos	62,593	66,780
Amortización del programa SAP (ver nota 16)	6,479	7,262
Regalías y donaciones	3,300	6185
<b>Totales</b>	<b>10,065,061</b>	<b>7,153,753</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(26) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Publicidad	183,841	185,907
Promoción	162,104	397,761
Comisiones por ventas	145,376	349,684
Papelería – impresos y otros	14,974	8,877
Letreros y vallas	6,939	14,522
Estudio de mercadeo	3,225	9,341
<b>Totales</b>	<u>516,459</u>	<u>966,092</u>

**(27) Gasto financiero**

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	<u>1,627,253</u>	<u>1,231,391</u>
<b>Totales</b>	<u>1,627,253</u>	<u>1,231,391</u>

**(28) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 30 de junio 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 determinará su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para los periodos fiscales terminados en el 2013, 2014, 2015 y 2016.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	1,415,877	839,206
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y reversión de diferencias temporales	85,657	85,657
Impuesto sobre la renta Santa Maria Hotel & Golf, S. A. (tasa 25%)	104,963	28,476
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	<u>1,031,600</u>	<u>1,019,807</u>
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	<u>2,638,097</u>	<u>1,973,146</u>

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

<b>Método tradicional</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ideal Living Corp.:		
Utilidad financiera	17,429,309	11,630,940
antes del impuesto sobre la renta		
Menos: Ingresos no gravables	(41,264,006)	(40,317,216)
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	11,169,649	6,239,580
Costos no deducibles	<u>28,144,780</u>	<u>26,599,826</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>5,663,509</u>	<u>3,585,547</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>1,415,877</u>	<u>896,387</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Método CAIR</b>		
Santa María Hotel & Golf, S. A.:		
Ingresos gravables operativos	8,990,439	2,439,034
Determinación de la renta gravable (4.67%)	<u>419,853</u>	<u>113,903</u>
Impuesto sobre la renta (tasa 25%)	<u>104,963</u>	<u>28,476</u>
 Total, de impuesto sobre la renta estimado por la venta de terreno: (25%)	 <u>1,501,534</u>	 <u>924,863</u>
 Gasto de impuesto sobre la renta por venta		
de viviendas nuevas (2.5%)	<u>1,031,600</u>	<u>1,019,807</u>
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	<u>2,638,097</u>	<u>1,973,146</u>

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.85,657 (2018: B/.85,657) y corresponde a pérdidas fiscales acumuladas en años anteriores.

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

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

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

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos</b>				
Efectos y depósito en bancos	1,317,019	1,317,019	1,882,517	1,882,517
Cuentas por cobrar	<u>3,092,496</u>	<u>3,092,496</u>	<u>4,821,637</u>	<u>4,821,637</u>
<b>Totales</b>	<u>4,409,515</u>	<u>4,409,515</u>	<u>6,704,154</u>	<u>6,704,154</u>
<b>Pasivos</b>				
Cuentas por pagar	6,510,945	7,945,360	11,944,933	11,944,933
Financiamientos con instituciones financieras	39,359,875	39,339,405	46,207,795	45,942,158
Bonos por pagar	<u>129,478,165</u>	<u>131,921,152</u>	<u>129,400,546</u>	<u>132,190,578</u>
<b>Totales</b>	<u>175,348,985</u>	<u>171,260,557</u>	<u>175,608,341</u>	<u>190,077,669</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

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

	<b>Nivel 3</b>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Financiamientos con instituciones		
Financieras	39,339,405	45,942,158
Bonos por pagar	<u>131,921,152</u>	<u>132,190,578</u>
<b>Totales</b>	<u>171,260,557</u>	<u>178,132,736</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

La Compañía está inscrita en el Registro de Turismo desde el mes de diciembre de 2008. Este registro le concede exoneraciones en materia de impuesto sobre inmueble de la finca donde se desarrolla el proyecto turístico Santa María Golf & Country Club y del impuesto de importación de materiales, y mercaderías utilizadas en dicho proyecto. Adicionalmente, se encuentra inscrita en el Registro de Estabilidad Jurídica de las Inversiones en la Dirección Nacional de Industrias y Desarrollo Empresarial del Ministerio de Comercio e Industrias, para gozar por el plazo de diez (10) años de estabilidad jurídica, estabilidad tributaria nacional, estabilidad tributaria municipal, así como estabilidad de los regímenes aduaneros y estabilidad en el régimen laboral.

Estos beneficios de exoneraciones y protecciones conllevan la obligación de mantener la inversión y cumplir con todas las obligaciones establecidas por las legislaciones de turismo y de estabilidad jurídica de las inversiones.

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

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

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

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

**(31) Información por Segmentos**

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla la Compañía con base en la forma que han sido estructuradas internamente por la Administración.

- Segmento Comercial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto comercial Santa María *Business District* conformado por lotes para la venta para desarrollo comercial e industrial.
- Segmento Residencial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club conformado por diversos productos residenciales como venta de lotes para construcción y venta de viviendas nuevas.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

	2019					Total
	Comercial	Residencial	Cancha Golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	51,445,680	0	0	0	51,445,680
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	2,110,739	0	0	2,110,739
Ingresos por servicios	0	0	0	388,485	331,476	719,961
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	0	6,491,215	0	6,491,215
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(27,389,902)	0	0	0	(27,389,902)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(182,103)	(3,631,607)	(69,725)	(3,883,435)
<b>Utilidad bruta</b>	0	24,055,778	1,928,636	3,248,093	261,751	29,494,258
Otros ingresos	0	143,824	0	0	0	143,824
Gastos de administración y mercadeo	0	(3,862,526)	(2,425,539)	(4,157,212)	(136,243)	(10,581,520)
Utilidad de operación	0	20,337,076	(496,903)	(909,119)	125,508	19,056,562
Costos financieros	0	(160,496)	0	(1,466,757)	0	(1,627,253)
<b>Utilidad (perdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	0	20,176,580	(496,903)	(2,375,876)	125,508	17,429,309
Impuesto sobre la renta	0	(2,416,100)	(110,299)	(80,321)	(31,377)	(2,638,097)
<b>Utilidad (perdida) neta</b>	0	17,760,480	(607,202)	(2,456,197)	94,131	14,791,212
<b>Total de activos</b>	<u>4,363,614</u>	<u>304,636,893</u>	<u>72,311,191</u>	<u>(674,783)</u>	<u>226,853</u>	<u>380,863,768</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>0</u>	<u>217,740,578</u>	<u>39,477,258</u>	<u>3,726,098</u>	<u>57,605</u>	<u>261,001,539</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(31) Riesgo de Instrumentos Financieros**

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

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

*(a) Riesgo de crédito*

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

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

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

*(b) Riesgo de liquidez*

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

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los principales pasivos financieros, no reconocidos en agrupaciones de vencimiento contractual por el período remanente desde la fecha del estado consolidado de situación financiera:

2019	Valor en libros	Monto nominal bruto (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
<b>Pasivos financieros</b>				
Financiamiento con instituciones financieras	39,359,875	(39,384,414)	(39,384,414)	0
Bonos por pagar	129,478,165	(154,225,603)	(30,713,091)	(123,512,512)
	171,562,253	(193,610,017)	(70,097,505)	(123,512,512)

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

2018	Valor en libros	Monto nominal bruto		Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas			
<b>Pasivos financieros</b>					
Financiamiento con instituciones financieras	46,207,795	(47,424,350)		(47,424,350)	0
Bonos por pagar	<u>129,400,546</u>	<u>(159,591,603)</u>		<u>(34,003,043)</u>	<u>(125,588,560)</u>
	<u>175,608,341</u>	<u>(207,015,953)</u>		<u>(81,427,393)</u>	<u>(125,588,560)</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		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	1,317,019	0	1,317,019
Cuentas por cobrar	3,092,496	0	3,092,496
Anticipos a proveedores y otros	<u>8,473,169</u>	<u>0</u>	<u>8,473,169</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>12,882,684</u>	<u>0</u>	<u>12,882,684</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	6,510,945	0	6,510,945
Financiamiento con instituciones financieras	39,359,875	0	39,359,875
Bonos por pagar	29,953,200	99,524,965	129,478,165
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Otros pasivos	14,603,054	0	14,603,054
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	<u>22,614,990</u>	<u>22,614,990</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>97,196,356</u>	<u>122,139,955</u>	<u>219,336,311</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(84,313,672)</u>	<u>(122,139,955)</u>	<u>(206,453,627)</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	2018		<b>Total</b>
	<b>Hasta 1 año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	1,882,517	0	1,882,517
Cuentas por cobrar	4,821,637	0	4,821,637
Anticipos a proveedores y otros	<u>7,215,446</u>	<u>0</u>	<u>7,215,446</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>13,919,600</u>	<u>0</u>	<u>13,919,600</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	11,944,933	0	11,944,933
Financiamiento con instituciones financieras	46,207,795	0	46,207,795
Bonos por pagar	30,817,393	98,533,153	129,350,546
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Otros pasivos	9,981,178	0	9,981,178
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>20,999,067</u>	<u>20,999,067</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>105,720,581</u>	<u>119,532,220</u>	<u>225,252,801</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(91,800,981)</u>	<u>(119,532,220)</u>	<u>(211,333,201)</u>

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

(c) *Riesgo de Mercado*

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

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

	2019		<b>Total</b>
	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 a 5 años</b>	
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento con instituciones financieras	39,359,875	0	39,359,875
Bonos por pagar	<u>29,953,200</u>	<u>99,524,965</u>	<u>129,478,165</u>
<b>Total</b>	<u>69,313,075</u>	<u>99,524,965</u>	<u>168,838,040</u>

	2018		<b>Total</b>
	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 a 5 años</b>	
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento con instituciones financieras	46,207,795	0	46,207,795
Bonos por pagar	<u>30,817,393</u>	<u>98,533,153</u>	<u>129,350,546</u>
<b>Total</b>	<u>77,025,188</u>	<u>98,533,153</u>	<u>175,558,341</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(d) Riesgo Operacional*

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

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

*(e) Administración de Capital*

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

Durante el período terminado al 30 de junio de 2019 y el período 2018 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía (véase la nota 23).

**(32) Litigios**

Existe un Proceso Administrativo Sancionatorio seguido por la Dirección General de Inspección y Vigilancia de la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá a la Compañía, el cual se mantiene provisionado. La Administración y los abogados de la Compañía, estiman que no se espera que la resolución de este proceso tenga un efecto material sobre la situación financiera consolidada.

**(33) Eventos Subsecuentes**

El 18 de noviembre de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/.2,878,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, con vencimiento el 8 de noviembre de 2020, y bonos corporativos de una nueva serie por B/.8,322,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 6.75% del programa de bonos corporativos hasta por B/.130,000,000 millones de la emisión pública de 2013.

## **ANEXO No.2**

**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de septiembre 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:

Gf

FZ

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, modificada y aumentada hasta la suma de Setenta Millones (US\$70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, ingresada al Registro Público mediante el número de entrada 24116/2019; donde el Fideicomitente Emisor constituye a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso 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\$39,099,124.75

**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 Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00).
- 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\$39,099,124.75

Cf

FB

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

**1. Sin Fecha de Vencimiento**

No Aplica

**2. Con Fecha de Vencimiento**

**Serie A del Programa Rotativo de Valores**

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

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
250332	Ideal Living Corp.	B/. 109,216,090.50	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
294259	Ideal Living Corp.	B/. 26,738,910.00	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
250339	Ideal Living Corp.	B/. 39,632,809.00	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
277646	Ideal Living Corp.	B/. 37,140,353.25	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175

*Cy*

*FI RP*

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

- 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, modificada y aumentada hasta la suma de Setenta Millones (US\$70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, ingresada al Registro Público mediante el número de entrada 24116/2019; donde el Fideicomitente Emisor constituye a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp. . cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

Productos Terminados Hipotecados						
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



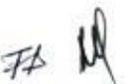
30138987	Ideal Living Corp.	B/. 4,458,752.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138988	Ideal Living Corp.	B/. 4,147,104.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929
30138990	Ideal Living Corp.	B/. 3,578,445.00	8 de agosto 2016	8 de agosto 2019	MALLOL & MALLOL	3929

Bienes Inmuebles						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
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 María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$39,099,124.75

Cuentas por Cobrar		
Proyecto	No. De Unidad	Saldo por recibir
Island Estates	IE-03	554,532.80
Island Estates	IE-53	900,001.46
Island Estates	IE-58	936,592.97
Fairway Estates	SF2-L39	25,072.50
Peninsula Estates	PE-09	1,383,750.00
Island Estates	PE-14	1,806,797.80
Fairway Estates	SF1-L54	1,735,004.17

Fairway Estates	SF-1-L55	258,590.00
The Grove (SF3)	SF3-L21	158,891.94
The Grove (SF3)	SF-3-L22	700,995.40
The Grove (SF3)	SF-3-L23	559,999.00
The Grove (SF3)	SF-3-L24	586,000.47
The Grove (SF3)	SF-3-L25	868,804.80
The Grove (SF3)	SF-3-L26	854,678.40
The Grove (SF3)	SF-3-L27	-
The Grove (SF3)	SF-3-L28	840,471.46

*AS*

ES R

The Grove (SF3)	SF-3-L29	857,956.80
The Grove (SF3)	SF-3-L30	316,476.00
The Grove (SF3)	SF3-L31	1,016,322.83
The Grove (SF3)	SF-3-L32	962,689.25
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	824,548.00
The Grove (SF3)	SF-3-L37	901,425.75

*Handwritten signature*

*FB*

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	248,667.68
The Grove (SF3)	SF-3-L44	240,044.60
The Grove (SF3)	SF-3-L47	788,716.80
The Grove (SF3)	SF-3-L52	709,801.57
The Grove (SF3)	SF-3-L59	829,648.66

*Qy*

*FB*

The Grove (SF3)	SF-3-L60	809,362.42
The Grove (SF3)	SF-3-L64	42,309.10
The Grove (SF3)	SF-3-L84	563,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L86	728,791.16
The Grove (SF3)	SF-3-L87	686,834.82
The Grove (SF3)	SF-3-L88	595,748.07
The Grove (SF3)	SF-3-L89	640,000.00
The Grove (SF3)	SF-3-L90	664,569.07
The Grove (SF3)	SF-3-L91	698,352.00
The Grove (SF3)	SF-3-L92	822,269.49

CA

TA

The Grove (SF3)	SF-3-L93	744,092.99
The Grove (SF3)	SF-3-L94	668,820.15
The Grove (SF3)	SF-3-L98	774,000.98
The Grove (SF3)	SF-3-L99	774,003.17
The Grove (SF3)	SF3-L100	802,974.88
The Grove (SF3)	SF3-L101	802,974.88
The WOODS	21-A	744,510.17
The WOODS	321	765,001.65
MD-7	MD7-L24	1,837,995.60

*CP*

FD  
*[Signature]*

**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 septiembre 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 septiembre 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\$33,234,256.04 más iv) US\$0.00 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 152%

**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\$33,234,256.04 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 82%.

CS

FD

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

#### 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%.



**Marzo 2019**

**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  
FD  
R

**Junio 2019**

**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 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 junio 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\$40,902,181.83 más iv) US\$0.00 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 163%

**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\$40,902,181.83 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 93%.

*Ag*

FD  
*MD*

**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:**

**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.

**Marzo 2019**

- 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.

**Junio 2019**

- 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.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2019.

Milagros Guerrero  
VPA Contabilidad

Lúcia Oberio  
Abogada de Fideicomisos

## **ANEXO No.3**

## Ideal Living Corp.

Comité No. 72/2019

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2018

Fecha de comité: 18 de octubre de 2019

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario/Panamá

### Equipo de Análisis

Luis Alfonso López  
[lalopez@ratingspcr.com](mailto:lalopez@ratingspcr.com)

Iolanda Montuori  
[imontuori@ratingspcr.com](mailto:imontuori@ratingspcr.com)

(502) 6635-2166

### HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	jun-17	dic-17	jun-18	dic-18
Fecha de comité	22/12/2017	03/08/2018	12/02/2019	18/10/2019
Serie A Bonos Corporativos	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>
Serie B Bonos Corporativos	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>
Serie C Valores Comerciales Negociables	PA <sup>AAA+</sup>	PA <sup>AAA+</sup>	PA1	PA1
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable

### Significado de la Calificación

**Categoría AA.** Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

**Categoría 1.** Valores con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riesgos son insignificantes.

*La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.*

### Racionalidad

La calificación se sustenta en los apropiados niveles de garantías y en la adecuada cobertura de la deuda proyectada para el cumplimiento de sus obligaciones, a pesar de los ajustados indicadores de rentabilidad consecuencia del incremento en los gastos administrativos y financieros. No obstante, la calificación considera el respaldo de su principal accionista, el cual cuenta con un amplia experiencia y trayectoria empresarial.

### Perspectiva

Estable

### Resumen Ejecutivo

- **Ajustados Indicadores de rentabilidad.** A diciembre de 2018, los indicadores de rentabilidad ROAA y ROAE de Ideal Living Corp. se situaron en 3.4% y 13.0%, respectivamente. Menor en comparación al mismo periodo al año anterior (ROAA: 6.8% ROAE: 27.4%) como resultado de la disminución en la utilidad neta producto del crecimiento de los costos de venta de lotes en B/. 17.3 millones y los gastos administrativos y generales en B/. 5.6 millones.
- **Significativo nivel de liquidez y flujo de efectivo.** A diciembre de 2018, el capital de trabajo de la compañía totalizó B/. 52.7 millones. Asimismo, los activos corrientes se vieron expuestos a un incremento significativo de 108.1% (B/. 200.4 millones). Específicamente, dicho aumento fue producto del pago a corto plazo de las emisiones que la compañía realizó junto con la finalización de construcciones en proceso, produciendo un movimiento inversamente proporcional entre los activos corrientes y no corrientes, favoreciendo a los primeros. De esta manera, mejorando considerablemente sus niveles de liquidez, considerando que sus activos corrientes cubren sus obligaciones con vencimientos a corto plazo en 1.36 veces, mayor a lo registrado en el año anterior (diciembre 2017: 0.58 veces) producto de la reducción de sus pasivos corrientes sobre sus obligaciones por pagar.
- **Apropiadas garantías de la emisión.** La emisión está respaldada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cuyo patrimonio está compuesto por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles, productos terminados y la cesión de cuentas por cobrar, donde su valor de avalúo debe representar por lo menos el 100% sobre el saldo insoluto de la Serie A y el 120% de las Series B y C. A la fecha de análisis, los bienes inmuebles y cuentas por cobrar reflejan una cobertura sobre el monto en circulación de 259.4% para la Serie A y de 117.5% para la Serie B y C, superando

el mínimo requerido para la Serie A y en cuanto a la Series B y C estas cuentan con un respaldo de incorporación de dos fincas, propiedad de la compañía, a la garantía de estas el 31 de marzo de 2019.

- **Respaldo del principal accionista.** Ideal Living Corp. cuenta con el respaldo de su principal accionista, Unimax Properties Corporation, entidad que está compuesta por empresarios con una reconocida experiencia y una amplia trayectoria empresarial.
- **Suficiente cobertura de la deuda proyectados.** Según las proyecciones de Ideal Living Corp. se observó una buena cobertura de EBIT sobre gastos financieros de 2.8 veces en promedio durante el periodo de la emisión, siendo superior a 1.8 veces durante todos los años. Por su parte, la cobertura sobre el servicio de la deuda es mayor a 1.1 veces en los primeros cuatro años, 1.2 veces en promedio, donde en el último año de vigencia del programa se proyecta una cobertura del 104.2%, lo cual se debe a la cancelación del saldo insoluto de la emisión. No obstante, los sobrantes de efectivo acumulados complementan dichos flujos, fortaleciendo la capacidad de pago del emisor.

#### **Metodología Utilizada**

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores aprobado el 09 de noviembre de 2017.

#### **Información Utilizada para la Calificación**

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre 2012 a diciembre 2017, no auditados al 30 de junio de 2018 y auditados al 31 de diciembre de 2018
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Proyecciones financieras de 2018 a 2022.
- **Emisión:** Prospecto Informativo de Bonos Corporativos e Valores Comerciables Negociables.

#### **Hechos de Importancia**

- El 4 de febrero de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/. 4,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.50%, con vencimiento el 26 de enero de 2020, del programa de bonos corporativos hasta por B/. 130,000,000 de la emisión pública de 2013.
- El 21 de mayo de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/. 2,800,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, con vencimiento el 11 de mayo de 2020, del programa de bonos corporativos hasta por B/. 130,000,000 de la emisión pública de 2013.
- El 28 de junio de 2019, la Compañía emitió VCN's de la serie C por B/. 10,954,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, con vencimiento el 20 de junio de 2020, y por B/. 1,046,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 5.0%, con vencimiento el 23 de diciembre de 2019, del programa de bonos corporativos hasta por B/. 130,000,000 de la emisión pública de 2013.

#### **Contexto Económico**

A diciembre de 2018, el crecimiento proyectado de América Latina y el Caribe según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional era de 2%. Por su lado, el crecimiento en la actividad económica en Panamá se ubica en 3.7%, inferior a lo proyectado en junio 2018 por el Fondo Monetario Internacional (4.3%), y a la variación registrada en el mismo periodo de 2017 (5.4%). A pesar de la disminución del ritmo de crecimiento en la economía panameña, esta continúa siendo una de las más dinámicas de la región; la desaceleración se presentó en los sectores claves de la economía especialmente la construcción, afectada por la huelga que el sector mantuvo en los meses de abril y mayo del 2018. El comportamiento de la economía lo determinaron principalmente las actividades del Canal, el transporte, la minería y las telecomunicaciones. Mientras que la tasa de desempleo se incrementó marginalmente en 0.2% producto del bajo dinamismo anteriormente mencionado por la economía en este periodo.

En Panamá, el saldo de la deuda pública total a diciembre de 2018 ascendió a \$ 25.687 millones que representó un aumento del 9.9% en comparación al 2017 (US\$ 23.374 millones). El alza en la deuda pública se refleja como el producto de la aceleración en la ejecución presupuestaria con el fin de amparar los niveles de decrecimiento en economía panameña. La deuda pública externa para el cierre del año 2018 representó el 79% del total de la deuda pública, en tanto que la deuda pública interna el 21%; comparado con el cierre del año 2017, que representaron el 81% y 19% respectivamente. Panamá maneja una política monetaria al par con el dólar, no obstante, el alza internacional de los precios del combustible y los comestibles, registraron una inflación de 0.2 puntos porcentuales mayor a lo registrado en 2017.

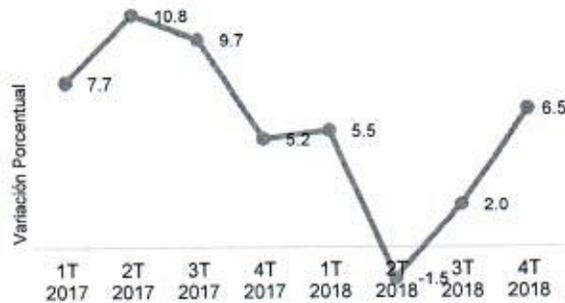
Por su parte, las exportaciones FOB (libre a bordo) de Panamá en el año 2018 reflejaron un crecimiento de 1.9 %, principalmente por el incremento en la exportación de desechos de acero, cobre y aluminio (19%), harina y aceite de pescado (22%), madera (13.5%) y banano (5.2%); contrarrestado por la caída en las exportaciones de pescado y camarón, que disminuyeron 15% y 20% respectivamente. Las importaciones CIF (costo, seguro y flete) tuvieron un crecimiento interanual de 4% (US\$13.233 millones), principalmente por el incremento de los bienes de consumo (9.2%), manteniendo una balanza comercial negativa. Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano en BBB con perspectiva Positiva para Standard & Poor's a raíz del consistente crecimiento económico experimentado medido a través de la formulación de políticas soberanas

efectivas, el manejo fiscal reciente, las acciones tomadas para mejorar la transparencia y la creciente supervisión del sistema financiero.

### Contexto Sector

Para el segundo semestre del 2018, la actividad económica de construcción presentó una mejora de 6.5%, como consecuencia de las obras de infraestructura públicas y privadas, principalmente las viales, puertos, proyectos mineros y de gas natural, entre otros.

PRODUCTO INTERNO BRUTO TRIMESTRAL DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN  
VARIACIÓN PORCENTUAL CONSTANTE



Fuente: Contraloría General de la República-Instituto Nacional de Estadística y Censo / Elaboración: PCR

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

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

Ideal Living participa en el sector residencial de bienes raíces, específicamente en el estrato de alto poder adquisitivo y en el sector de bienes raíces a nivel industrial, en donde a partir de las oportunidades que ofrece Panamá, se crea un ambiente propicio para establecer sedes regionales de empresas multinacionales y atender operaciones en Latinoamérica y el Caribe, ampliando el espectro de oportunidades de clientes potenciales dentro de estos sectores.

La competencia de Ideal Living Corp. incluye otras empresas promotoras de bienes raíces en Panamá. Actualmente existe un proyecto similar que incluye residencias, un hotel, área de uso comercial y una marina. Estos proyectos mantienen la vitalidad del sector construcción de tipo privado en Panamá.

### Análisis de la empresa

#### Reseña

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 100% subsidiaria de Unimax Properties Corporation, con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas. Su oficina principal está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Asimismo, la compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

- Santa María Court, S.A.: constituida de acuerdo con 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, iniciando operaciones en abril de 2016.
- Santa María Hotel & Golf, S.A.: constituida de acuerdo con 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. Esta compañía inició sus operaciones a partir de abril de 2016.

### Gobierno Corporativo

A diciembre de 2018, el capital pagado de Ideal Living Corp. totalizó en B/. 53 millones, con un patrimonio total de B/. 105.1 millones, cabe destacar que el capital autorizado de la compañía ascendió a 2,846,453 acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas y en circulación con una utilidad neta por acción de B/. 4.5 por debajo de lo registrado al mismo periodo al año anterior (B/. 8.26). La Junta Directiva está compuesta por cuatro (4) miembros como se detalla a continuación.

Junta Directiva	
Nombre	Cargo
Mayor Alfredo Alemán	Presidente
Carlos Pellas Chamorro	Tesorero
Alberto C. Motta III	Vocal
Fernando Duque M.	Secretario

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

De acuerdo con la cláusula Cuarta del Pacto Social, existe Derecho de Adquisición Preferente para los accionistas en cada nueva emisión de acciones, y cada nueva emisión será ofrecida en primer lugar a sus accionistas quienes tienen derecho preferente de suscribir las acciones. La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años y para constituir un quórum, deberán estar presentes cualquier grupo de tenedores de acciones que representen la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación.

Ideal Living Corp. cuenta con un nivel de desempeño regular respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo consistiendo en una calificación nivel GC5 (siendo GC1 la máxima y GC6 la mínima). Lo anterior derivado del Comité de Finanzas y de Auditoría, el cual tiene como responsabilidad evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno, evaluar la efectividad de estos controles para alcanzar los objetivos de operaciones, supervisar que se tomen medidas correctivas e informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados en las auditorías internas y externas. Este comité se reúne cada dos meses y además de los miembros directores, participa el Director General, el Gerente de Contabilidad y Finanzas, y el Auditor Interno.

### Responsabilidad Social Empresarial

Producto del análisis efectuado, consideramos que Ideal Living Corp. cuenta con un nivel de desempeño regular respecto a sus prácticas ambientales y sociales, pues obtuvo RSE5 como nivel de calificación de Responsabilidad Social Empresarial (siendo RSE1 la máxima y RSE6 la mínima). La empresa no ha identificado sus grupos de interés por lo que no presenta estrategias de participación dentro de los mismo, ni políticas que promuevan el cuidado del medio ambiente. Adicionalmente la empresa no cuenta con un código de ética y/o conducta, ni programas que promuevan su participación en la comunidad. Sin embargo, la empresa, no ha sido objeto de multas y/o sanciones en materia ambiental, asimismo otorga todos los beneficios de ley a sus trabajadores, incluidos beneficios adicionales.

### Grupo Económico

El 100% de las acciones de Ideal Living Corp. son propiedad de Unimax Properties Corporation, una compañía tenedora de acciones registrada en las Islas Virgenes Británicas que cuenta con nueve accionistas.

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Pellas Development Group, Inc.	948,668	33.33%
Multishare Investment Holdings, Inc.	406,389	14.28%
Dolphy Real Estate, Inc.	403,816	14.19%
Grupo Cima Panama, S.A.	338,213	11.88%
Gran Mayor Investment Foundation	199,262	7.00%
Fundación G.B.B.	133,786	4.70%
Fundación La Toscana	133,786	4.70%
Rabarco, S.A.	95,327	3.35%
Santa Isabel Investment Foundation	85,398	3.00%
Manuel Arias Vallarino	57,213	2.01%
Manuel Arias	44,595	1.57%
<b>Total</b>	<b>2,846,453</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

### Operaciones y estrategias

La actividad de Ideal Living Corp. es desarrollar y promover los proyectos Santa María Golf & Country Club, como proyecto residencial y Santa María Business District, como proyecto comercial. La propiedad total abarca aproximadamente 285 hectáreas localizados a un costado del Corredor Sur, Juan Diaz, Ciudad de Panamá.

### Santa María Business District

En este proyecto se desarrollaron 103 lotes comerciales ubicados en 33.6 hectáreas y enfocados a empresas comerciales, bancarias y algunas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas logísticas. Dentro de Santa María Business District se encuentran compañías como Argos, EPM (ENSA), ARIFA, Consultenos, Autostar, Subway (Casa Matriz), entre otros. Además, recientemente abrió Santa María Plaza, la cual incluye inquilinos como Supermercados El Rey, Arrocha, Do It Center, Panafoto, entre otros.

### Santa María Golf & Country Club

El Proyecto es un complejo residencial privado de lujo en la ciudad de Panamá, con características de desarrollo maestro, amenidades, ubicación y diseño que convierten al proyecto en el primero de su categoría en Panamá. Adicionalmente, cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de amplia trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución. El Proyecto será desarrollado en cuatro fases dentro de 118.5 hectáreas con una construcción de más de 4,000 unidades de residencias de baja, media y alta densidad. Actualmente el proyecto se encuentra en desarrollo de la cuarta fase.

Proyecto	Descripción	Hectáreas	Área vendible
Santa María Business District	Proyecto comercial de 103 lotes para oficinas y locales comerciales	33.6	274,000 m <sup>2</sup>
Santa María Golf & Country Club	Complejo residencial privado de lujo en la ciudad de Panamá que contempla la construcción de más de 4,000 unidades de residencias de baja, media y alta densidad. El desarrollo residencial se divide en 4 fases y actualmente se encuentra en la fase 3. Aproximadamente el 40% del terreno está compuesto por zonas verdes. Dentro del proyecto se incluye: <b>Cancha de Golf:</b> Cancha de Golf Santa María de 7,000 yardas <b>Santa María Golf Club:</b> Cuenta con una casa club, un pro-shop, lounges y locker rooms, área para hacer barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf. <b>Santa María Country Club:</b> Club social y deportivo con canchas de fútbol, básquet, tenis, squash, piscinas, restaurantes, lounges, salones. <b>Hotel:</b> bajo la marca The Luxury Collection de Starwood con 182 habitaciones.	251.4	121.8 hectáreas

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

A continuación, se detallan las fases del Proyecto Santa María Golf & Country Club:

- **Fase I:** contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable, que incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y los primeros nueve hoyos de la cancha de golf, la cual fue inaugurada en septiembre de 2012.
- **Fase II:** estará ubicada en la parte suroeste, y comprende casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes en 34.5 hectáreas de terreno.
- **Fase III:** contempla 27.3 hectáreas, ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y un towncenter.
- **Fase IV:** contempla 33.4 hectáreas de terreno desarrollable, conformada por lotes y Santa María Country Club.

### Estatus de los Proyectos

Entre los proyectos terminados, se encuentran Business District y Fairway Estates, correspondientes al desarrollo de 103 lotes y 85 unidades residenciales, respectivamente. Asimismo, se encuentra Island Estates, en el cual se desarrollaron 58 lotes para uso unifamiliar. Entre otros proyectos terminados, se incluyen MD 6, HD4, MD 1, HD 5, MD 7 y HD 1, Santa María Court, compuesto por dos torres de 15 y 16 pisos, las cuales contarán con 58 apartamentos y el Hotel Santa María & Golf. El Santa María Country Club empezó su construcción a principios de 2018, el cual es un club social y deportivo ubicado en Santa María Golf & Country Club, proyectando alcanzar 3,000 miembros para el año 2028. Se espera que el proyecto finalice su segunda fase en el primer trimestre de 2020.

### Análisis Financiero

#### Balance General

#### Activo

Al segundo semestre del 2018, los activos de Ideal Living Corp. totalizaron en B/. 374.7 millones. El principal activo de la compañía corresponde las propiedades de inversión, que representa el 28.2% del total de activos, seguido del rubro de lotes urbanizados para la venta (27.1%), terrenos en desarrollo urbanístico (21.1%), inversión en hotel (13.5%) y, el restante 10.1%, se compuso por otros activos. A la fecha de análisis, los activos totales mostraron un aumento de B/. 11.6 millones (+3.1%) presentando un incremento en los activos corrientes (+108.1%) y contrastando una disminución en los activos no corrientes (-33.2%).

En cuanto a los activos corrientes, se observó un incremento del inventario compuesto por los lotes urbanizados, terrenos y materiales. Por otra parte, los activos no corrientes se vieron expuestos al aumento de las propiedades de inversión y disminución en construcciones en proceso, debido a que la compañía recibió informes de inspección y avalúo de los terrenos de las propiedades de inversión donde se presenta un valor estimado del mercado actual de los terrenos por B/.

425.7 producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados a productos de obras terminadas en inventario.



Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

### Pasivo

Los pasivos de Ideal Living Corp. se ubicaron en B/. 281.2 millones, los cuales estuvieron conformados en su mayoría por las obligaciones por pagar (46%) compuestas de las diferentes series de bonos de la emisión, anticipos recibidos de clientes (18.5%) y préstamos por pagar (16.4%). A diciembre de 2018, los pasivos de la compañía registraron un decrecimiento interanual de B/. 1.5 millones (-0.5%), como resultado de una disminución de B/. 18.2 millones (-10.9%) de los pasivos corrientes los cuales totalizaron en B/. 147.8 millones derivado de las menores obligaciones por pagar a corto plazo, así como una reducción en la deuda bajo arrendamiento financiero y los anticipos recibidos de los clientes; esto último, producto de los abonos recibidos. En cuanto a los financiamientos específicos, se refiere a las líneas de crédito que las emisiones representan como obligaciones de pago. Es decir, la disminución del pasivo corriente es producto del pago de los bonos emitidos. Con respecto a las cuentas por pagar, estas se situaron en B/. 11.9 millones registrando un alza de B/. 5.2 millones (+77.4%).

Por su parte, las provisiones por pagar se ubicaron en B/. 13.9 millones, mayor en comparación al mismo periodo al año anterior (diciembre 2017: 11.3 millones), producto de los costos de construcción por ejecutar de los proyectos que se encuentran operativos al mes de diciembre de 2018 y por lo tanto, se han reconocidos como ingresos y costos de ventas en dicho periodo. Asimismo, se observó un incremento interanual en las obligaciones por pagar a largo plazo de B/. 68.8 millones (+2.3 veces) como resultado de la mayor deuda adquirida a través de la emisión de bonos. En la misma instancia, se reflejó un decremento en los préstamos por pagar a largo plazo sobre las líneas de crédito y, un alza sobre las cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes.



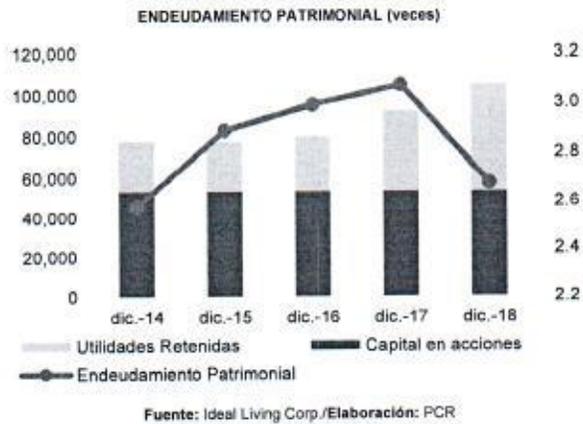
Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

### Patrimonio

Al corte de diciembre de 2018, el patrimonio de Ideal Living Corp. estuvo conformado en un 50.4% por el capital en acciones por la suma de B/. 53 millones totalmente suscrito y pagado. Asimismo, las utilidades no distribuidas totalizaron en B/. 52.1 millones, reflejando un incremento de B/. 13 millones (+33.4% veces) comparado con el año anterior, debido a los resultados positivos del ejercicio 2018. Por lo tanto, el patrimonio de la compañía ascendió a B/. 105.1 millones, mostrando una mejora interanual del 14.2%. Como consecuencia, el endeudamiento patrimonial se situó en 2.7 veces, menor en comparación a diciembre de 2017 (3.1 veces) derivado del incremento proporcionalmente mayor en el

*Handwritten signature and initials.*

patrimonio respecto las utilidades no distribuidas, así como los pasivos corrientes disminuyendo producto del pago de las obligaciones, aumentando la brecha entre estos y los activos corrientes y a su vez aumentando el capital de trabajo.



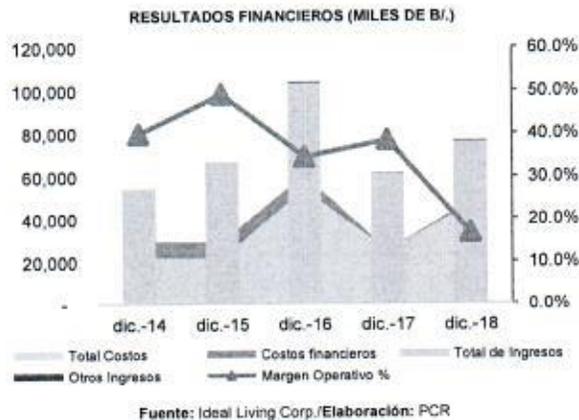
### Solvencia

Según el nivel de deuda de Ideal Living Corp., las obligaciones con terceros representan el 66.7% del total de pasivos, compuesta en su mayoría por bonos, financiamientos con instituciones financiera y cuentas por pagar. El nivel de apalancamiento de la deuda total a la fecha de análisis fue de 48.5%, lo que representa la proporción del activo que es financiado con la deuda de terceros, siendo levemente menor a la del año anterior (50.3%) como resultado de menores préstamos por pagar y valores emitidos.

### Resultados Financieros

Al segundo semestre del 2018, los ingresos de Ideal Living Corp. se situaron en B/. 76.3 millones, mostrando un incremento en B/. 15 millones (+24.5%) producto de un crecimiento en la venta de lotes urbanizados y viviendas en B/. 8.6 millones. Cabe mencionar que, se observaron nuevas fuentes de ingresos a junio de 2018 derivados de los servicios de hotelería en Santa María correspondiente al inicio de operaciones del Hotel Santa María para la prestación de servicios de hospedaje, comidas, bebidas y SPA; y a través de landscaping, correspondiente a los servicios prestados por el mantenimiento de áreas verdes que forman parte del PH Residencial Santa María y del PH Santa María Business Distic; los cuales, en diciembre de 2018, totalizaron B/. 5.8 millones y B/. 580.4 miles, respectivamente. Asimismo, se reflejó un leve crecimiento en los ingresos por membresías y servicios del club de golf en B/. 138.4 miles (+5.9%). Como se esperaba, a partir de la culminación del resto de proyectos en proceso de construcción, comienza el auge en el flujo de ingresos, considerando los contratos de compraventa existentes.

Por su parte, los costos totales de la compañía totalizaron en B/. 46.4 millones, mostrando un alza de 84.7% debido, en primera instancia, al aumento de los costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas por B/. 17.3 millones (+69.4%), seguido del incremento en los costos de servicios de hotelería (4.2 veces) y landscaping (2.3 veces). El significativo incremento porcentual en los últimos dos, hace referencia a costos de nuevas fuentes de ingresos producto de las operaciones de las subsidiarias Santa María Hotel & Golf, S.A. y Best Landscaping, Inc. Derivado de lo anterior, la utilidad bruta de la compañía se situó en B/. 29.8 millones, por debajo de los registrado al mismo periodo al año anterior (diciembre 2017: B/. 36.1 millones).

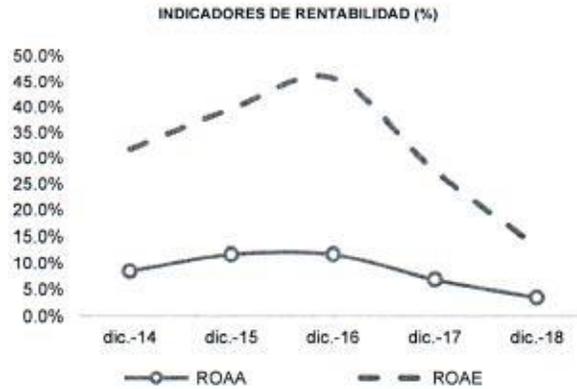


  
 FD

A diciembre de 2018, Ideal Living Corp. registró gastos generales y administrativos por B/. 11.3 millones, por encima de lo incurrido en diciembre de 2017 (B/. 5.7 millones), impulsado principalmente por materiales y suministros, mantenimiento oficina, depreciación y salarios. En la misma medida, se observaron mayores costos financieros por B/. 1.8 millones. No obstante, los gastos de mercadeo se redujeron en B/. 341.9 miles (-18.3%).

**Rentabilidad**

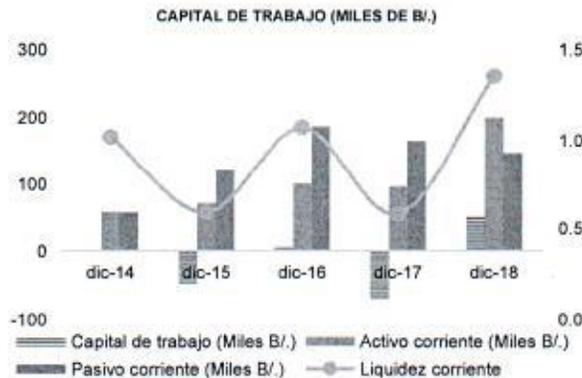
La utilidad neta de Ideal Living Corp. se ubicó en B/. 12.8 millones, mostrando una disminución de 45.5% comparado con el periodo anterior (diciembre 2017: B/. 23.5 millones), resultado de los mayores costos de venta de lotes (+69.4%), gastos administrativos y generales en B/. 5.6 millones (+97.5%). Por lo tanto, los indicadores de rentabilidad ROAA: 3.4% y ROAE: 13%, mostraron una desmejora en relación con diciembre de 2017 (ROAA: 6.8% y ROAE:27.4%).



Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

**Liquidez y Flujo de Efectivo**

Para la fecha de análisis, los activos corrientes estuvieron compuestos en 93% por el rubro de inventarios al ubicarse en B/. 200.4 millones, reflejando un aumento de 108.1%; principalmente por el incremento en lotes urbanizados, terrenos en desarrollo urbanístico y materiales y suministros. Por otro lado, los pasivos corrientes se situaron en B/. 147.8 millones, mostrando una reducción de 10.9%, como resultado de los menores anticipos recibidos de clientes, deuda bajo arrendamiento financiero y obligaciones a pagar. A diciembre de 2018, el capital de trabajo de la compañía totalizó B/. 52.7 millones, mejorando considerablemente sus niveles de liquidez, considerando que sus activos corrientes cubren sus obligaciones con vencimientos a corto plazo en 1.36 veces, mayor a lo registrado en el año anterior (diciembre 2017: 0.58 veces) producto de la reducción de sus pasivos corrientes sobre sus obligaciones por pagar.



Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

*Handwritten signature and initials*

## Instrumento Calificado

### PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Primer Programa
Emisor:	Ideal Living Corp.
Instrumento:	Valores Corporativos y Valores Comerciales Negociables
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América ("Dólares")
Monto de la Oferta:	La emisión total será por hasta ciento treinta millones de Dólares (US\$130,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, como parte de un programa rotativo a ser emitido en tres Series, la Serie A, la Serie B, las cuales serán de Bonos Corporativos y la Serie C la cual serán de VCNs.
Valores emitidos y en circulación:	Serie A: US\$60 millones Serie B: US\$38 millones y Serie C: US\$ 26 millones.
Fecha de Oferta:	A definirse previo a la colocación.
Plazo de la emisión:	Bonos Corporativos: Plazo de 1 a 7 años para la Serie A y plazo de 1 a 5 para la Serie B Valores Comerciales Negociables: Plazo de 90 a 360 días
Tasa de interés:	Serie A: Los Bonos de la Serie A devengarán una tasa de interés anual fija de 6.5% sobre su Saldo Insoluto. Serie B: Los Bonos de la Serie B devengarán una tasa de interés anual fija de 6.75% y 7% sobre su Saldo Insoluto. Serie C: Los VCNs de la Serie C devengarán una tasa de interés anual fija entre 4.5% y 5.5% sobre su Saldo Insoluto.
Garantías	Los Bonos estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Prival Trust, S.A., cuyo patrimonio estará comprendido por las siguientes garantías. • Serie A: Bienes Inmuebles por US\$311.3 millones, castigado a un 50% de su valor de avalúo, equivale a US\$155.7 millones, lo que representa una cobertura de 259% sobre el monto en circulación (mínimo requerido 100%). • Serie B y C: Productos terminados por US\$37.1 millones, a un 65% de su valor contable equivale a US\$24.1 millones más cesión de cuentas por cobrar por US\$ 60.1 millones a un 85% sobre su valor contable que equivale a US\$ 51.1 millones, lo que representa una cobertura de 118% sobre el monto en circulación (mínimo requerido 120%).
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y múltiplos de dicha denominación. Serie A: Hasta un máximo de sesenta millones de Dólares (US\$60,000,000), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América. Serie B: Hasta un máximo de treinta millones de Dólares (US\$40,000,000), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América. Serie C: Hasta un máximo de treinta millones de Dólares (US\$30,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Pago de Capital:	Serie A: El pago de capital de los Bonos de la serie A será al vencimiento Serie B: El pago de capital de los Bonos de la Serie B será al vencimiento. Serie C: El pago de capital de los VCNs será al vencimiento.
Fechas de Pago:	La fecha de pago de interés en relación con los Bonos de cada Serie será trimestralmente. Los intereses de los Valores serán pagados por el Emisor de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre hasta la fecha de vencimiento de cada Serie o hasta su Redención Anticipada.
Uso de los fondos:	Financiar principalmente las obligaciones bancarias para el desarrollo de los proyectos Country Club, The Grove e infraestructura general del Proyecto Santa María Golf & Country Club.
Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Prival Bank, S.A.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Prival Securities, Inc.
Fiduciario	Prival Trust S.A.

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

### Garantías de la Emisión

La emisión está garantizada por el crédito general del Emisor y por un Fideicomiso de Garantía con Prival Trust, S.A. con el fin de garantizar a los tenedores registrados de la Serie A, B y C el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos adeudados. El Fideicomiso de Garantía cuenta con los siguientes bienes:

#### Serie A

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador independiente. A la fecha de análisis, estos bienes fueron valorados por US\$ 311.3 millones, a un 50% de su valor.

#### Serie B y C

- Primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio sobre bienes inmuebles cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador independiente, a un 50% de su valor contable.
- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los productos terminados cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador, el cual a la fecha de análisis está valorado por US\$ 37.1 millones, a un 65% de su valor contable.

- 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, relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club a un 85% de su valor contable.
- Fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA					
Serie	Garantía	Monto (US\$)	Valor	Condición	Cobertura
Serie A: Bonos Corporativos	Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles A.	155,657,763	Los bienes inmuebles A, al 50% de su valor de avalúo (US\$ 311,315,525)	Mantener la cobertura de garantías de la Serie A cuyo valor sea igual o superior al 100%. La cobertura total de los bienes fideicomitidos de las Series B y C debe ser igual o superior al 120%. Asimismo, se debe mantener una cobertura de activos corrientes (productos terminados y cesión de cuentas por cobrar) para la Serie B y C cuyo valor sea igual o mayor al 50%.	259.4%
	Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles B y C.		Bienes inmuebles B y C al 50% de su valor de avalúo.		
Serie B: Bonos Corporativos Serie C: Valores Comerciales Negociables	Productos Terminados.	24,100,523	Productos terminados al 65% de su valor estimado de mercado. (US\$ 37,077,728)		117.5%
	Cesión suspensiva e irrevocable de las cuentas por cobrar relacionadas al proyecto.	51,126,020	Cuentas por cobrar al 85% de su valor contable. (US\$ 60,148,259)		
	Fondos depositados en la cuenta fiduciaria.				

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

Según se establece en los términos y condiciones de los valores emitidos, el Emisor deberá constituir a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la primera fecha de oferta de las Series A, B y C que sean suficientes para satisfacer las condiciones de cobertura de las garantías.

A la fecha de análisis, la cobertura de garantías de la Serie A fue de 259.4% y de las Series B y C de 117.5% (mínimo requerido: 100% y 120%). Ahora bien, la Compañía hace saber por medio de una nota de la certificación trimestral al cierre del 31 de diciembre de 2018 anexada a los estados de resultados a la misma fecha, que el fideicomitente ha incorporado nuevas garantías que serán consideradas para el cálculo de cobertura de garantías de las Series B y C para el cierre trimestral el 31 de marzo de 2019. Dichas garantías consisten en dos fincas (No. 406667 y No. 277648) con valor de mercado de \$26,613,950.00 y \$71,973,412.50, respectivamente.

#### Redención Anticipada

La redención anticipada de cada una de las series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta. El emisor, dada la aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá redimir completamente la emisión en cualquier fecha designada como fecha de pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por la ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la emisión y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.

#### Amortización Acelerada

Se constituirá un causal de amortización acelerada si la cobertura de garantías de las Series B y C disminuye o es menor al 120% requerido. En caso que la causal de amortización acelerada no haya sido subsanada dentro de los treinta (30) días después de haber sido notificado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la mayoría de los tenedores registrados de las Series B y C lo soliciten, deberá expedir una Declaración de Aceleración en nombre y representación de los tenedores y en cuya fecha de expedición, la cesión suspensiva surtirá todos sus efectos legales y se le solicitará al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía los bienes inmuebles, productos terminados y la cesión suspensiva de cuentas por cobrar que sean necesarios para cumplir con la condición de cobertura de garantías correspondiente a las Series B y C.

#### Proyecciones Financieras

Ideal Living Corp. realizó proyecciones financieras para un período de cinco años, siendo este el tiempo que estará vigente la emisión. Durante su vigencia, los principales ingresos procederán de la venta de los proyectos inmobiliarios y en menor medida, de los ingresos por el Club de Golf y el Country Club. Los ingresos por Santa María Golf & Country Club representan en promedio de los cinco años el 71.6%.

Con respecto a los costos directos, estos se encuentran relacionados con la infraestructura y desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Por otro lado, los costos indirectos están compuestos por intereses sobre préstamos y emisiones, impuestos,

gastos administrativos, publicidad y mercadeo, salarios, e ingeniería y diseño. El rubro con mayor participación promedio son los intereses pagados (42.6%), impuestos (20.2%) y gastos administrativos (19.6%).

A lo largo de las proyecciones, se estima un flujo operativo positivo considerando las salidas por distribución de utilidades. Asimismo, se pueden apreciar las amortizaciones al pago de las emisiones y los préstamos bancarios, en donde el pago de capital para cada una de las series se realizará de la siguiente forma: las Series A y B cancelarán el saldo en su totalidad en su fecha de vencimiento, en el 2,022 y 2,023, respectivamente. Por su parte, la serie C empezará a cancelar sus obligaciones a partir de 2,018 hasta el 2,019. El flujo de caja proyectado muestra cómo el saldo acumulado de efectivo más la utilidad del 2022 permiten el pago total de las emisiones, mostrando a lo largo de la serie un flujo sobrante de efectivo, en donde el año más ajustado es el 2022 debido al pago de la deuda de las diferentes series. Además, Ideal Living Corp. proyecta la obtención de utilidades durante la vigencia de la emisión, derivado de la venta de lotes urbanizados y viviendas, además del respaldo de contratos de promesa de compraventa, así como el servicio del club de golf, hotel santa maría e Ingresos por Landscaping en relación al comportamiento histórico de los últimos cinco años ya que la empresa ha mostrado un buen desempeño con utilidades en todos los cierres contables.

#### FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO (Miles de US\$)

Resumen Flujo de Efectivo	2018	2019 P	2020 P	2021 P	2022 P	Totales
<b>Efectivo</b>	<b>3,130</b>	<b>1,883</b>	<b>2,656</b>	<b>5,366</b>	<b>4,884</b>	<b>3,130</b>
Ingresos Santa María Golf & Country Club	63,186	62,297	41,024	66,041	74,225	306,773
Ingresos Santa María Business District	-	-	4,735	4,000	-	8,735
Ingresos Hotel Santa María	6,626	10,480	13,366	14,671	15,972	61,115
Ingresos Club de Golf	3,810	3,800	4,210	4,320	4,320	20,460
Ingresos Country Club	1,652	1,545	5,848	6,135	14,927	30,107
Otros Ingresos	627	757	360	360	360	2,464
<b>Ingresos totales</b>	<b>75,901</b>	<b>78,879</b>	<b>69,543</b>	<b>95,527</b>	<b>109,804</b>	<b>429,654</b>
<b>Costos Directos</b>	<b>55,859</b>	<b>46,953</b>	<b>45,149</b>	<b>60,241</b>	<b>68,093</b>	<b>276,295</b>
<b>Costos Indirectos</b>	<b>15,737</b>	<b>18,711</b>	<b>18,622</b>	<b>22,768</b>	<b>22,605</b>	<b>98,442</b>
Intereses	8,554	8,543	8,285	7,782	7,782	40,946
Impuestos	2,304	5,627	3,653	4,153	4,153	19,890
Administrativos	1,370	876	3,397	7,564	7,539	20,746
Salarios	1,588	1,501	1,516	1,531	1,546	7,681
Publicidad y Mercadeo	964	1,133	1,071	1,238	1,085	5,491
Ingeniería y Diseño	957	1,031	700	500	500	3,688
<b>Costos Totales</b>	<b>71,596</b>	<b>65,664</b>	<b>63,771</b>	<b>83,009</b>	<b>90,698</b>	<b>374,737</b>
<b>Utilidad</b>	<b>4,305</b>	<b>13,215</b>	<b>5,772</b>	<b>12,518</b>	<b>19,106</b>	<b>54,917</b>
<b>Distribución de Utilidades</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sobrante (Faltante) Operativo</b>	<b>7,435</b>	<b>15,098</b>	<b>8,428</b>	<b>17,884</b>	<b>23,991</b>	<b>58,047</b>
Flujo por Financiamiento	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario	7,025	-	2,975	-10,000	10,000	10,000
Sobregiro Bancario Hotel/SM	92	-23	-3975	-	-	-3,906
Ingresos Bonos Corporativos Serie A	3,000	-	-	-	-	3,000
Ingresos Bonos Corporativos Serie B	2,000	-	-	-	-	2,000
Ingreso VCNs	4,000	-	-	-	-30,000	-26,000
Préstamo SM Hotel	563	-4,518	-2,062	-3,000	-2,000	-11,017
Préstamo SM Court	-18,222	-5082	-	-	-	-23,304
Préstamo The Crescent	-4,010	-2819	-	-	-	-6,829
<b>Sobrante (Faltante) de Efectivo</b>	<b>1,883</b>	<b>2,656</b>	<b>5,366</b>	<b>4,884</b>	<b>1,991</b>	<b>1,991</b>

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

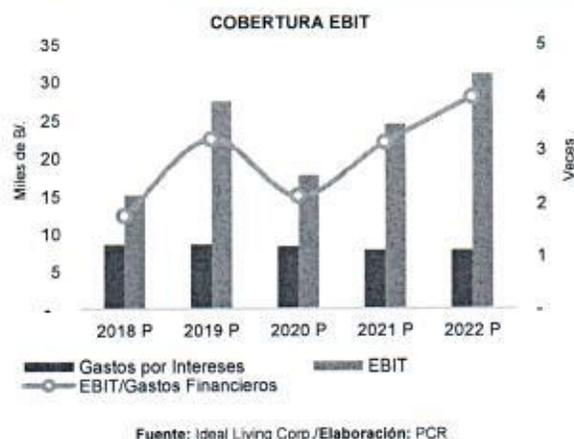
#### INDICADORES DE COBERTURA

(En miles US\$)	2018 P	2019 P	2020 P	2021 P	2022 P	Totales
EBIT	15,163	27,385	17,710	24,453	31,041	115,753
Amortización Capital	5,552	12,442	3,062	13,000	22,000	56,056
Gastos por Intereses	8,554	8,543	8,285	7,782	7,782	40,946
Deuda Neta	176,505	164,062	161,000	148,000	126,000	775,567
EBIT/Gastos Financieros	1.8	3.2	2.1	3.1	4.0	2.8
Cobertura de Servicio sobre la Deuda	1.1	1.3	1.6	1.2	1.0	1.2
Deuda Neta/EBIT	11.6	6.0	9.1	6.1	4.1	6.7

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

Al evaluar los ingresos antes de intereses e impuestos (EBIT) sobre los gastos financieros, se presenta una cobertura mínima de 1.8 veces durante la vigencia de la emisión, lo cual refleja una buena capacidad del emisor para el cumplimiento de sus obligaciones financieras, con una cobertura promedio de 2.8 veces.

Por su parte, la cobertura de servicio sobre la deuda<sup>1</sup> se mantiene mayor a 1.1 veces durante los primeros cuatro años de la emisión con un promedio de 1.2 veces a lo largo de los 5 años de la duración de la emisión. Sin embargo, en el quinto año se refleja una cobertura del 104.2%, como resultado principalmente del pago del 100% del capital de la Serie A, B durante su último año de vigencia. A pesar de esto, el sobrante de efectivo acumulado garantiza el pago de capital en el quinto año, con el fin de cumplir con el pago establecido. Asimismo, los parámetros de la emisión establecen que el pago de las obligaciones se efectuará con los activos líquidos del emisor en la fecha de vencimiento.



<sup>1</sup> EBIT / (Gastos por intereses + amortización)

## Anexos

Balance General Ideal Living Corp. (Miles de B/.)	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18
<b>Activo</b>					
Efectivo y depósitos en banco	2,346	4,710	6,383	3,130	1,883
Fondos en fideicomiso con uso específico	905	0	0	0	0
Cuentas por cobrar	5,154	4,217	7,486	4,900	4,822
Anticipos a proveedores y otros	2,283	3,694	9,489	12,308	7,215
Inventario	246,641	268,225	276,784	325,270	191,453
<i>Lotes Urbanizados para la venta</i>	15,798	31,420	51,169	62,879	104,567
<i>Terrenos en desarrollo urbanístico</i>	26,282	26,566	26,257	12,838	81,440
<i>Materiales</i>	3,413	970	307	191	365
Gastos pagados por anticipado	0	0	0	70	156
Construcciones en proceso	199,149	209,269	199,051	249,291	4,924
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,046	1,532	1,456	2,518	2,614
Propiedades de inversión	8,992	8,992	8,992	8,992	108,756
Inversión en cancha de golf	7,442	7,134	6,826	17,042	16,733
Inversión en hotel	0	0	0	0	52,159
Impuesto sobre la renta diferido	780	585	260	296	0
Otros Activos	1,021	1,000	244	236	634
<b>Total Activo</b>	<b>277,609</b>	<b>300,087</b>	<b>317,919</b>	<b>374,692</b>	<b>386,268</b>
<b>Pasivo</b>					
Anticipos recibidos de clientes	47,863	75,768	73,510	57,482	52,000
Cuentas por pagar	4,111	3,012	2,924	6,731	11,945
Intereses acumulados por pagar	249	76	0	0	0
Deuda bajo arrendamiento financiero	151	90	44	44	24
Préstamos por pagar	5,000	5,400	6,434	3,929	46,208
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	0	25,922	89,794	90,982	30,817
Impuesto sobre la renta por pagar	0	0	0	0	16
Dividendos por pagar	0	11,111	14,496	6,769	6,789
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>57,373</b>	<b>121,379</b>	<b>187,202</b>	<b>165,938</b>	<b>147,780</b>
Provisiones por pagar	15,779	14,008	15,654	11,334	13,873
Bonos por Pagar, netos de costo de emisión	120,584	79,738	9,977	29,735	98,533
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	6,307	7,820	8,401	18,501	20,999
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	0	0	17,063	57,153	0
Impuesto sobre la renta diferido	0	0	0	0	12
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>142,671</b>	<b>101,565</b>	<b>51,096</b>	<b>116,724</b>	<b>133,417</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>200,044</b>	<b>222,944</b>	<b>238,297</b>	<b>282,662</b>	<b>281,196</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital en acciones	52,992	52,992	52,992	52,992	52,992
Utilidades Retenidas	24,574	24,151	26,630	39,038	52,079
<b>Total Patrimonio</b>	<b>77,566</b>	<b>77,143</b>	<b>79,622</b>	<b>92,030</b>	<b>105,071</b>
Pasivo + patrimonio	277,609	300,087	317,919	374,692	386,268
<b>Estado de Ganancias y Pérdidas (miles de B/.)</b>					
<b>Ingresos</b>					
Ventas de terrenos urbanizados y viviendas	52,369	64,589	101,193	58,904	67,460
Membresías y servicios club de golf	2,046	2,304	2,629	2,349	2,488
Ingresos de Landscaping	0	0	0	0	580
Servicios hotel de Santa María	0	0	0	0	5,751
<b>Total Ingresos Operativos</b>	<b>54,414</b>	<b>66,892</b>	<b>103,821</b>	<b>61,253</b>	<b>69,947</b>
<b>Costo de Ventas</b>					
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	22,150	21,371	53,642	24,961	42,275
Costo del club de golf	160	236	220	184	0
<b>Total de Gastos Operativos</b>	<b>22,310</b>	<b>21,608</b>	<b>53,863</b>	<b>25,145</b>	<b>42,275</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>32,105</b>	<b>45,285</b>	<b>49,959</b>	<b>36,108</b>	<b>27,672</b>
Otros Ingresos	0	0	350	110	306
Gastos Administrativos y generales	5,719	6,159	5,807	5,745	11,346
Gastos de mercadeo	1,486	1,563	1,238	1,873	1,531
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>24,900</b>	<b>37,563</b>	<b>43,264</b>	<b>28,600</b>	<b>15,101</b>
Impuesto sobre la renta diferido	-3,215	-4,653	-7,452	-5,033	-2,580
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>21,685</b>	<b>32,911</b>	<b>35,812</b>	<b>23,567</b>	<b>12,521</b>

Fuente: Ideal Living Corp./Elaboración: PCR

### Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.