

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2020

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp. y Subsidiarias
VALORES QUE HAN REGISTRADO: Bonos Corporativos
NÚMERO DE TELEFONO: Teléfono (507) 340-9300
FACSIMIL: Fax (507) 233-3764
DIRECCION DEL EMISOR: Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María
Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz,
Ciudad de Panamá, República de Panamá.
DIRECCIÓN DEL CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: fduque@santamariapanama.com

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Ideal Living Corp. (en adelante "ILC" o el "Emisor") es propietaria de una propiedad de alrededor de 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

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

A. Historia y desarrollo del Emisor

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

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

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

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

B. Pacto Social y Estatutos

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

1. Contratos con Partes Relacionadas

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

2. Derechos de Voto

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

3. Derechos de los Tenedores de Acciones

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

4. Asambleas de Accionistas

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

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

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

5. Junta Directiva

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

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

6. Otros Derechos

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

7. Estatutos

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

8. Modificación de Capital

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



Capitalización y endeudamiento (basado en EEFs al 31-dic-20)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2020 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-20	
Anticipos recibidos de clientes	20,351	(i)
Cuentas por pagar	6,981	
Cuotas y depósitos de Garantía recibidos de clientes	23,350	
Financiamientos con instituciones financieras	37,028	(ii)
Bonos por pagar, porción corto plazo, neto de costos de emisión	33,580	(iii)
Bonos por pagar, porción largo plazo, neto de costos de emisión	95,524	(iii)
Dividendos por pagar	6,769	
Provisiones por pagar y otros pasivos	6,357	
Impuesto sobre la renta por pagar	2,169	
TOTAL DE PASIVOS	232,109	
Acciones comunes	52,992	
Superávit acumulado	72,116	
TOTAL PATRIMONIO	125,108	
PASIVOS + PATRIMONIO	357,217	

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.
2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Banco General, con US\$10,000,000. La línea de crédito es a corto plazo el cual mantiene un saldo en libros de US\$9,225,000 y un sobregiro aprobado por US\$4,000,000 en Banistmo, S. A. el cual mantiene un saldo en libros de US\$4,087,812.

Préstamo bancario con Banistmo con US\$24,315,000. La línea de crédito de construcción está garantizada con primera hipoteca y anticresis a favor de Banistmo, el cual ha sido cancelada el 6 de agosto de 2019.

Préstamo bancario con Banistmo con US\$27,580,000. La línea de crédito de construcción está garantizada con primera hipoteca y anticresis a favor de Banistmo el cual tiene un saldo en libros de US\$22,494,948.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



3. Bonos por pagar, consisten en la Resolución SMV 407-12 del 10 de diciembre de 2012, por un valor nominal de hasta US\$130,000,000, divididos en tres (3) series. La Serie A por US\$60,000,000 con un saldo en libros de US\$59,540,000, la serie B por US\$40,000,000 con un saldo en libros de US\$40,000,000 y la serie C por US\$30,000,000 con un saldo en libros de US\$29,940,000.

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

La Serie A por US\$60,000,000 devengan intereses a la tasa anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 3 de marzo de 2013 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad, con plazos variables que van desde 1 año hasta 7 años, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta.

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

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

- **Serie A**

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió Bonos de la serie U por US\$30,000,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 28 de diciembre de 2022. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de US\$27,000.00.

El 19 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie Q por US\$27,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 19 de junio de 2022. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de US\$21,600,000.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie R por US\$3,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 30 de junio de 2022. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de US\$2,400,000.

El 30 de septiembre de 2019, la Compañía emitió bonos la Serie H por US\$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.

El 27 de diciembre de 2019, la Compañía emitió bonos la Serie L por US\$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 diciembre de 2024.

El 31 de marzo de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie O por US\$3,000,000, 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 27 de marzo de 2025. De esta serie se encuentran pendientes por colocar US\$460,000, los cuales fueron pagados por la Compañía.

El 31 de marzo de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie R por US\$2,305,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6.0%, 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 29 de diciembre de 2021.

El 31 de marzo de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie S por US\$695,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7.0%, 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 29 de diciembre de 2023.

- **Serie B**

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie V por US\$38,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen del 28 de

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



diciembre de 2022.

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

- **Serie C**

El 19 de mayo de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie E 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 11 de mayo de 2020.

El 7 de mayo de 2020 mediante Resolución SMV-177-20 se realizó la modificación a los términos y condiciones de los VCNs de la Serie E con vencimiento del 11 de mayo de 2020 al termino y condición de vencimiento modificado al 2 de mayo de 2021 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.407-12 de 10 de diciembre de 2012. La modificación de los términos y condiciones se realizó a nivel de las condiciones de pagos con base en períodos de gracias distintos a los que originalmente estaban establecidos, adicionalmente se realizaron de los términos de la redención anticipada la cual originalmente debía establecerse con base en una fecha de pago y en cuyo caso de que el emisor decidiera redimir anticipadamente la presente serie, así lo debería comunicar a los tenedores registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante publicación por dos periódicos de la localidad, con indicación del monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada. La modificación indica que, la redención anticipada voluntaria, parcial o total, está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

El 28 de junio de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie F por US\$10,954,000, devengando intereses 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. Esta serie tenía vencimiento el 20 de junio de 2020.

Posteriormente, el 18 de mayo de 2020 mediante Resolución SMV-272-20, se realizó la modificación a los términos y condiciones de VCNs de la Serie F con vencimiento del 20 de junio de 2020 al termino y condición de vencimiento modificado al 13 de junio de 2021 y los Bonos de la Series Q, R, y U no se amortizará capital en las fechas correspondientes sino hasta su fecha de vencimiento el

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



28 de diciembre de 2022 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000), autorizada mediante Resolución SMV No.407-12 de 10 de diciembre de 2012. La modificación de los términos y condiciones se realizó a nivel de las condiciones de pagos con base en períodos de gracias distintos a los que originalmente estaban establecidos; adicionalmente, se realizaron los términos de la redención anticipada la cual originalmente debía establecerse en base a una fecha de pago y en cuyo caso de que el emisor decidiera redimir anticipadamente la presente serie, así lo debería comunicar a los tenedores registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante publicación por dos periódicos de la localidad, con indicación del monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada. La modificación indica lo siguiente, la redención anticipada voluntaria, parcial o total, está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

El 18 de noviembre de 2019, la Compañía emitió Bonos de una nueva Serie I por US\$8,322,000, devengando 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 con vencimiento el 1 de noviembre de 2022.

El 27 de enero de 2020, la Compañía emitió Bonos de la Serie M por B/.3,008,000, devengando 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 vence el 23 de enero de 2023.

El 27 de enero de 2020, la Compañía emitió VCNs de la Serie N por B/.992,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.50%, 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 vence el 17 de enero de 2021.

El 18 de noviembre de 2020 se emitió VCN's con Serie P por US\$2,878,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.0% 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 con vencimiento el 8 de noviembre de 2021. De esta serie se encuentran pendientes por colocar US\$60,000, los cuales fueron pagados por la Compañía.

El 14 de diciembre de 2020 la Compañía emitió VCNs de la Serie Q por US\$1,046,000, devengando intereses a la tasa fija de 6.0%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 5 de diciembre de 2021.

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

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

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

Estás fincas respaldaran el fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en la cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario").

C. Descripción de negocios del Emisor

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

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

La información que se presenta en esta sección se basa en un plan maestro desarrollado entre el Emisor y sus asesores externos y representa el mejor estimado sobre el desarrollo del proyecto. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que el plan presentado a continuación no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en cualquier momento, respetando en todo caso, las debidas autorizaciones de las entidades gubernamentales correspondientes. Dichas modificaciones, incluyen, pero no se limitan, a: tiempo requerido para el desarrollo de cada una de las fases del proyecto, número de unidades a desarrollar, precio promedio de venta de las unidades, número de hoyos en la cancha de golf, vías de acceso a desarrollar, características del Country Club, Golf Club, gimnasio y otras amenidades.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

1. Santa María Business District

a. Descripción General

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

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

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

b. Ubicación

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

c. Productos

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

d. Mercado objetivo

El mercado objetivo del Santa María Business District es empresas con necesidades de espacio físico entre 1,500 a 40,000 metros cuadrados. El proyecto estará enfocado a empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística.

e. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2019, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$94.4 millones.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



2. Santa María Golf & Country Club

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

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2019). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

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

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

b. Ubicación

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

c. Productos

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

Lotes de terreno (ES Lots)

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

Viviendas Unifamiliares (SF Homes)

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

Lote de Terreno (HD.4)

- Aproximadamente 4 lotes para condominios de lujo
- Lotes entre 3,000 a 4000 m²

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$3,000,000 a US\$4,000,000

Lote de Terreno (MD.6)

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

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

Lote de Terreno (MD.1)

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

Lote de Terreno (HD.5)

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

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

Lote de Terreno (MD.7)

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

Lote de Terreno (HD.1)

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

d. Fases de Desarrollo

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

FASE 1

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

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

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

Island Estates (Lotes de Terreno): Proyecto de 58 lotes de terreno ubicados en tres islas (Island Estates 1, Island Estates 2, Island Estates 3) en un área de 11.1 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 1,100 y 2,000 m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos, jardines y bosques. Los compradores de estos lotes se encargarán del diseño y construcción de las casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 48 lotes, lo que representa el 83% de los lotes disponibles.

Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares): Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747 m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar, balcones, cavas, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

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

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

FASE 2

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

La segunda fase contempla 34.5 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste, central sur y sureste del proyecto e incluye casas,

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

apartamentos, lotes unifamiliares y lotes. La segunda fase se encuentra en etapa de movimiento de tierra.

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

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

Península Estates I y II (Lotes de Terreno): Proyecto de 51 lotes de terrenos ubicado en dos parcelas, Península Estates I, que es de 5.2 hectáreas y tiene 27 lotes y Península Estates II, que es de 5.2 hectáreas y tiene 24 lotes. El tamaño de los lotes varía entre 1,000 a 2,170m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. En este proyecto, los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 1 lotes, lo que representa el 2% de los lotes disponibles.

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

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

FASE 3

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

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

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

FASE 4

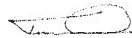
Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Lotes	Lotes para desarrollo de 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno	22	Edificios	12
Lotes	Lotes para desarrollo de 9 edificios de aprox. 80 apartamentos cada uno	9	Edificios	5.7
Lotes	Lotes para desarrollo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

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

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

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

e. Amenidades

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

Cancha de Golf Santa María

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

Santa María Golf Club

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

Santa María Country Club

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

The Spa at Santa María

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

The Inn at Santa María

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

The Shops at Santa María

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



f. Mercado objetivo

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

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

g. Canales de distribución

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

- Clientes nacionales y/o clientes extranjeros que residen en Panamá: Exclusivamente a través de canales directo. Es decir, a través de las oficinas de Ideal Living Corp.
- Clientes extranjeros que no residen en Panamá: El proyecto se les ofrece a estos clientes a través de las oficinas de Ideal Living Corp. y a través de acuerdos de distribución con un número limitado de compañías de bienes raíces.

h. Infraestructura

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

- **Drenes verticales ("wick drains"):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas, así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para ayudarle a que se consolide más rápidamente y así evitar asentamientos futuros cuando ya esté el proceso de construcción de casas y vías.
- **Vialidades:** Se tendrán dos vías internas, una principal y otra secundaria, las cuales contarán con diseños y construcción que brinden un buen desempeño prolongado en diferentes condiciones operacionales.
- **Accesos:** Se contará con tres accesos directos al Corredor Sur desde la porción sur del terreno, así como tres desde el norte para mayor comodidad de los propietarios. De igual manera se mejorará la incorporación y salida del Corredor Sur con la construcción de dos rampas para completar el trébol existente. Actualmente se encuentran negociando el acceso desde Costa del Este.
- **Caminos secundarios:** Para evitar molestias a los propietarios, se construirá un camino por el perímetro del terreno, así como un puente sobre el Corredor Sur para desviar el camino existente que da servicio tanto a la arenera como al embarcadero.
- **Electricidad:** Para asegurar el suministro de energía eléctrica el Proyecto contará con una subestación, con dimensiones de acuerdo a la magnitud del Proyecto, así como los circuitos

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



necesarios para abastecer toda el área del desarrollo sin inconvenientes. De acuerdo a los requerimientos del Proyecto, todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.


- **Agua Potable:** El sistema de agua potable se alimentará con una línea principal de 12" de diámetro, con ramificaciones de 10" y 8" de acuerdo a las densidades. Esto es para que en todos los lotes tengas suministro de agua sin ningún problema.
- **Sistema Sanitario:** Este sistema contará con tuberías de diámetro suficiente para el desalojo rápido de las aguas servidas, las cuales irán a la estación de bombeo para luego ser enviadas a la planta de tratamiento.
- **Planta de tratamiento:** La planta de tratamiento procesará las aguas servidas sin ayuda de químicos para que se pueda utilizar el agua tratada en el sistema de riego y proteger el medio ambiente. Se construirá por fases, la primera fase será para dar servicio a las primeras áreas pobladas y se irán construyendo módulos de acuerdo al avance del proyecto hasta completar el diseño definitivo.
- **Sistema Pluvial:** Se construirán tragantes y tuberías en número y dimensiones para un desalojo rápido de las lluvias y evitar posibles inundaciones.
- **Sistema de Alumbrado Público:** El servicio de alumbrado público tiene como finalidad satisfacer las condiciones básicas de iluminación de calles y el servicio a peatones y vehículos en vialidades, así como en espacios públicos, plazas, parques y jardines. Se instalarán luminarias suficientes para obtener niveles de iluminación recomendados por las normas vigentes.
- **Sistema de comunicaciones:** Se construirán cámaras de inspección de dimensiones y en número suficiente para tener un buen servicio, así como también se construirá una central telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carros de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

i. Análisis del terreno

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



- Los niveles de agua son altos (aproximadamente 0.5 a 1 metro arriba del suelo) y el área es considerada propensa a inundación. Para prevenir inundaciones y asegurar un drenaje apropiado, la Compañía estipula dragar y ensanchar el río Juan Díaz y la quebrada Curunducito. Dichos trabajos de drenaje iniciaron en junio de 2008.

j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$298.0 millones;
- Casas: \$270.4 millones;
- Santa María Business District: \$94.4 millones.

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


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


Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)	31-dic-2020
Opciones Lotes-Reservaciones	100
Opciones Residenciales-Reservaciones	90
Opciones Apartamentos-Reservaciones	60
Contratos de Derecho de uso del Club de Golf	11,796
Contratos promesas de compraventa Lotes	2,062
Contratos de derecho de uso del Club Social	11,554
Contratos promesas de compraventa residenciales	18,039
TOTAL	43,701

k. Antecedentes

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

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

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

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

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

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

I. Competencia

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

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

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

A. Litigios legales

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

B. Sanciones administrativas

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

D. Estructura organizativa

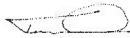
El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

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

E. Propiedades, Plantas y Equipo

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



Las fincas que comprenden la propiedad al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$mn)
416295	28.0	57.0
277664	3.3	7.3
438347	4.6	2.9
30123365	0.6	1.3
277665	5.7	1.1
252706	4.6	0.9
294260	2.2	0.4
250338	1.3	0.2
250332	1.3	0.1
27891-A	0.3	0.1
30307840	3.3	1.1
TOTAL	55.3	74.4

Al 31 de diciembre del 2020, el Emisor ha invertido más de US\$558.6 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

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

G. Información de tendencias

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

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

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

En base a los permisos de construcción aprobados durante el año 2009, se proyecta que la actividad de construcción en su componente privado se contraiga en un 5% durante el año 2012 a causa de la reducción en la demanda por apartamentos y

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



viviendas de alto costo y las restricciones en el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos.

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

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$374.8 millones al 31-dic-19 a \$357.2 millones al 31-dic-20, reflejando una disminución de \$17.6 millones. Esta disminución obedece principalmente a un aumento de \$3.8 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$16.8 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$20.3 millones, un aumento en el rubro de Efectivo de \$0.3 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$3.7 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$2.9 millones, un aumento en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$7.2 millones, una disminución en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.4 millones, una disminución en el rubro de inversión en cancha de golf de \$0.3 millones, una disminución en el rubro de inversión en hotel de \$1.7 millones.

Los pasivos totales del Emisor disminuyeron del 31-dic-2019 al 31-dic- 2020, pasando de \$249.4 millones a \$232.1 millones, una disminución neta de \$17.3 millones. Los Anticipos recibidos de clientes disminuyeron por \$12.1 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$2.4 millones, mientras que el rubro de Préstamos por pagar refleja una disminución de \$0.2 millones, un aumento de cuotas y depósitos de garantía de clientes de \$.5 millones, una disminución en el rubro de provisiones de \$2.9, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja una disminución de \$0.3 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$183.1 millones al 31-dic-19 a \$163.1 millones al 31-dic-20, reflejando una disminución de \$20.0 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2020 de 1.56 Esto se debe principalmente a la disminución de los pasivos corrientes en el periodo.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2020, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$125.1 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyó a 1.3 principalmente por la disminución en el rubro de Préstamos por Pagar.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 31 de diciembre de 2019. La variación se atribuye principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y la fase de entrega de proyectos culminados y el reconocimiento de los ingresos por la venta de los lotes del proyecto Península Estate, casas en el Fairway Estates, casas en The Crescent, casas en The Grove y apartamentos en el Santa Maria Court. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$299.6 millones;
- Casas: \$281.2 millones;
- Santa María Business District: \$95.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$624.0 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2020 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan una disminución de \$4.1 millones. Esta disminución se debe principalmente a una disminución de \$1.4 millones en el rubro de publicidad y una disminución de \$2.7 en el rubro de gastos de operación y administrativos. La empresa tuvo perdida al 31 de diciembre de 2020 y se debe principalmente por las medidas de cuarentena general tomadas por el gobierno de Panamá específicamente en el sector construcción y la suspensión de la actividad por efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19.

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 esta deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

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

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Carlos Pellas Chamorro

Nacionalidad: Española

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

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

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

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

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



de este año, fue nombrado el Hombre de negocios del Año por la Cámara Americana de Comercio de Nicaragua.

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

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

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

Mayor Alfredo Alemán

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

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

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

Alberto C. Motta III

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de marzo del 1970

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

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

Fernando Duque M.

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de septiembre de 1967

Domicilio Comercial: Urbanización Santa Maria, Edificio Discovery Center

Email: fduque@santamariapanama.com

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

2. Empleados de importancia y asesores

Ing. Fernando Duque - Director General

El Ing. Duque cuenta con más de 27 años de experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y construcción. Hasta abril de 2017 fue el Presidente Ejecutivo de la empresa de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., cuya actividad principal es el desarrollo inmobiliario.

Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

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

Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor en Deloitte & Touche. Posee más de 22 años de experiencia en el ramo.

Farid Saba – Director de Mercadeo y Ventas

El Señor Farid Saba cuenta con más de 16 años de experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en Elite Internacional Realty, Prodigy Network y Affinity International Realty en el Sur de la Florida, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutivo de Ventas. Del 2008 al 2012 trabajo en Zoom Development (Playa Blanca) como asesor de inversión y venta. Del 2012 al 2014 trabajo en Dream Properties como Director de Mercadeo y Ventas. Más recientemente mantuvo posición de Gerente de Ventas en Habitats Development, en donde impulso varios proyectos residenciales, como YOO by Phillip Starck, Nuovo by Armani Casa y La Maison by Fendi Casa entre otros.

Ing. Jaime Enrique Bravo Tapia - Gerente de Construcción

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 19 años de experiencia en

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

3. Asesores Legales

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

4. Auditores

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

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

5. Designación por acuerdos o entendimientos

Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor

CFO de Grupo Pellas con más 19 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

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

Plan Maestro – EDSA, Fort Lauderdale, FL (www.edsaplan.com)

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

Arquitecto del Proyecto Internacional – HKS Hill Glazier, Dallas, TX (www.hksinc.com)


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

Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango

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

Arquitecto de Cancha de Golf – Nicklaus Design, North Palm Beach, FL (www.nicklausdesign.com)

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

Consultor de Ingeniería – Langan Engineering and Environmental Service, Miami, FL (www.langan.com)

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

Consultor de la Estructura de Clubes – Global Gold Advisors, Dallas, TX (www.globalgolfadvisors.com)

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

Análisis Económico y de Mercado – Robert Charles Lesser & Co., LLC, Atlanta, GA
Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.**Validación de Demanda de Mercado – Economic Research Associates, Los Angeles, CA**

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

Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP

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

B. Compensación**A. Directores y dignatarios**

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

B. Ejecutivos principales

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2018 fue US\$591.1 mil y en el 2019 fue US\$694.8 mil.

C. Prácticas de la Directiva

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

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de las Mayoría de los directores presentes o representados.

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

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

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

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

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

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

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

D. Empleados

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



Departamento	2017	2018	2019	2020
Dirección General	2	2	2	1
Mercadeo y Ventas	5	6	6	6
Contabilidad, Finanzas y Legal	12	12	12	5
Construcción	4	4	4	2
Ingeniería	5	5	5	3
Control de Proyecto	4	4	4	2
Mantenimiento y Servicios	3	3	3	3
Monitoreo Ambiental	1	1	1	1
Totales	36	37	37	23


E. Propiedad Accionaria


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

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

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

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

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

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

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



C. Persona Controladora

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

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

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

D. Cambios en el Control Accionario

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre del 2019, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-20	12 meses 31-dic-19
Activos:		
Cuentas por cobrar	2,301,326	2,146,248
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	787,712
Cuentas por pagar	637,103	536,559
	1,424,815	1,324,271
	12 meses 31-dic-20	12 meses 31-dic-19
Gastos:		
Gastos de publicidad y mercadeo	69,231	801,206
Servicios administrativos y financieros	47,508	102,199
	116,739	903,405
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	15,346,985	14,846,592
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	4,526,718	4,213,327
	19,873,703	19,059,919

Al 31 de diciembre del 2020, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2019, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

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

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	241,794
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	258,599

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

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

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

B. Intereses generados por los Bonos

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y Títulos de Participación

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

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

2. Título de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	16-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$24,300,000
Bonos corporativos	30-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$2,700,000
Bonos corporativos	28-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$30,000,000
Bonos corporativos	28-Dic-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$38,000,000
Bonos corporativos	18-Nov-2022	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$8,322,000
Bonos corporativos	19-Jul-2023	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$2,000,000
Bonos corporativos	26-Sep-2024	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$1,500,000
Bonos corporativos	26-Dic-2024	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$1,500,000

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



Valores corporativos	23-Ene-2023	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$3,008,000
Valores corporativos	17-Ene-2021	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$992,000
Valores corporativos	02-May-2021	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$2,800,000
Valores corporativos	13-Jun-2021	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$10,954,000
Valores corporativos	8-Nov-2021	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$2,878,000
Valores corporativos	5-Dic-2021	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$1,046,000

B. Descripción de Derechos de los Títulos.

1. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-19)

Al 31 de diciembre de 2020, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$125,107,458 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

2. Títulos de Participación


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


3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

(i) Emisión pública 2013

Fecha de oferta:	Serie A: 28 de diciembre de 2017 Serie A: 15 de junio de 2017 Serie A: 28 de junio de 2017 Serie A: 19 de diciembre de 2019 Serie A: 26 de diciembre de 2019 Serie B: 28 de diciembre de 2017 Serie B: 21 de julio de 2018 Serie C: 17 de mayo de 2019 Serie C: 26 de junio de 2019 Serie C: 14 de noviembre de 2019 Serie C: 19 de noviembre de 2019
Monto emitido:	US\$130,000,000
Series:	Tres (3) series
Respaldo:	Crédito general del Emisor
Fecha de Vencimiento:	Serie A: 16 de diciembre de 2022 Serie A: 28 de diciembre de 2022 Serie A: 30 de diciembre de 2022 Serie A: 26 de septiembre de 2024 Serie A: 26 de diciembre de 2024 Serie A: 23 de enero de 2023 Serie A: 17 de enero de 2021 Serie B: 28 de diciembre de 2022 Serie B: 19 de julio de 2023 Serie C: VCNs Serie C: 5 de diciembre de 2021 VCNs Serie C: 2 de mayo de 2021 VCNs Serie C: 13 de junio de 2021 VCNs Serie C: 8 de noviembre de 2021
Tasa de Interés:	6.50% anual fija Serie A 6.75% anual fija Serie B 4.50% anual fija Serie C

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021 

Días de Pago: 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.

Pago de Capital: Un (1) sólo pago en la Fecha de Vencimiento de los Bonos

Redención Anticipada: Serie A: El Emisor no podrá redimir voluntariamente durante las primeras ocho (8) Fechas de Pago. Una vez finalizado este período, el emisor podrá a su entera disposición redimir voluntariamente los bonos de Serie A al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la presente Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

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

Serie C: La redención anticipada es permitida.

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	ISIN PAL0736323Q6
	ISIN PAL0736323R4
	ISIN PAL0736323U8
	ISIN PAL0736324I1
	ISIN PAL0736323V6
	ISIN PAL0736323Z7
	ISIN PAL0736324H3
	ISIN PAL0736324L5
	ISIN PAL0736324K7
	ISIN PAL0736324J9
	ISIN PAL0736324F7
	ISIN PAL0736323D
	ISIN PAL0736324E0
Precio de cierre al 26-Sep-2024	100.00%
Precio de cierre al 26-Dic-2024	100.00%
Precio de cierre al 19-Jul-2023	100.00%
Precio de cierre al 19-Jun-2022	100.00%
Precio de cierre al 30-Jun-2022	100.00%
Precio de cierre al 18-Nov-2022	100.00%
Precio de cierre al 28-Dic-2022	100.00%
Precio de cierre al 28-Dic-2022	99.50%
Precio de cierre al 13-Dic-2020	100.00%
Precio de cierre al 8-Nov-2020	100.00%
Precio de cierre al 20-Jun-2020	100.00%
Precio de cierre al 11-May-2020	100.00%
Precio de cierre al 26-Ene-2020	100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

	Año que reporta 31-dic-20	Año que reporta 31-dic-19	Año que reporta 31-dic-18	Año que reporta 31-dic-17
ESTADO DE RESULTADOS				
Ventas o Ingresos Totales	38,328,317	89,048,334	76,526,578	61,363,392
Ganancia Bruta en Ventas	15,905,714	42,196,332	30,111,523	36,218,019
Margen Operativo Bruto	41.50%	47.39%	39.35%	59.02%
Gastos Generales y Administrativos	-16,513,692	-18,894,291	-14,721,807	-7,665,526
Utilidad (Pérdida) Neta	-322,840	20,359,281	12,809,380	23,519,417
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	7.1	7.1	4.5	8.3
Depreciación y Amortización	2,339,572	2,339,572	2,178,279	661,280

	Año que reporta 31-dic-20	Año que reporta 31-dic-19	Año que reporta 31-dic-18	Año que reporta 31-dic-17
BALANCE GENERAL				
Activo Circulante (1)	163,128,040	183,104,496	200,447,992	96,316,890
Activos Totales	357,216,646	374,847,269	386,267,503	374,691,716
Pasivo Circulante (2)	104,714,365	118,997,763	147,763,523	223,091,138
Pasivos Totales	232,109,188	249,416,971	281,196,486	282,661,776
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	72,115,844	72,438,684	52,079,403	39,038,326
Patrimonio Total	125,107,458	125,430,298	105,071,017	92,029,940

	Año que reporta 31-dic-20	Año que reporta 31-dic-19	Año que reporta 31-dic-18	Año que reporta 31-dic-17
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0.0	0	0	3.9
Deuda total/Patrimonio	1.3	1.3	1.7	2
Capital de Trabajo	4,137,343	8,061,698	2,130,710	13,677,084
Razón Corriente	1.6	1.5	1.4	0.4
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexos, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 auditados.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

I. Contenido Mínimo

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

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

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

No existen criterios en este tema.

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

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No se han adoptado a la fecha.

II. Junta Directiva

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

- a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- e. Control razonable del riesgo.
- f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.

(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

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

No existen reglas sobre este tema.

II. Composición de la Junta Directiva

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

IV. Accionistas

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

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

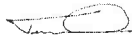
No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No es relevante.

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

No es relevante.

V. Comités de la Junta Directiva

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

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

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

- a. Comité de Auditoría**

No aplica.

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

No aplica.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave

No aplica.

VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva

10. Indique cómo están conformados los Comités de:

a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).

1 Accionista y 2 miembros independientes.

b. Cumplimiento y Administración de Riesgos

No existe este Comité.

c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

No existe este Comité.

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

VI PARTE

DIVULGACIÓN

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

FIRMA(S)

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



Fernando Duque
Apoderado Especial

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de abril de 2021



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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

Anexos

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Ideal Living, Corp.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias (en adelante, la "Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Asunto clave de la auditoría

Los inventarios, que principalmente comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta, terrenos en desarrollo urbanístico y costos de construcciones en proceso de la Compañía, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo mensualmente, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. Los inventarios que comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico representan el 42% del total de activos de la Compañía.

Las construcciones en proceso representan el 4.7% del total de activos e incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado.

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

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

- Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, para una selección de lotes y viviendas, comparar el precio de venta estimado de lotes y viviendas vendidos en distintos proyectos de la Compañía y de otras compañías de bienes raíces en zonas comparables con el precio de venta asignado. También validamos la estimación establecida por la Compañía de los costos de construcción por metro cuadrado comparándolos con los de proyectos de viviendas en las mismas zonas.
- En relación a los terrenos, validamos el precio de venta por metro cuadrado de los terrenos al compararlo con el precio por metro cuadrado que se ofrece en las mismas zonas.
- Validamos los costos de construcciones en proceso para una muestra seleccionada al observar que se hayan asignado adecuadamente todos los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de cada proyecto de construcción.

Reconocimiento de ingresos

Véanse la nota 23 (C) a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

Otro Asunto - Información Suplementaria

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

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que son, en consecuencia, asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gastón G. González F.

KPMG

Panamá, República de Panamá
30 de abril de 2021

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2020	2019
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,759,069	1,447,654
Cuentas por cobrar:			
Clientes		4,308,036	7,464,815
Partes relacionadas		2,301,326	2,150,284
Otras		231,352	734,128
Menos: Reserva para cuentas de dudoso cobro		(191,000)	0
Total cuentas por cobrar	4, 6	<u>6,649,714</u>	<u>10,349,227</u>
Anticipos a proveedores	7	2,659,084	5,540,119
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	79,179,591	99,518,904
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	72,466,787	65,307,969
Materiales y suministros		362,837	412,665
Total de inventarios		<u>152,009,215</u>	<u>165,239,538</u>
Gastos pagados por anticipado		50,958	40,718
Total de activos corrientes		<u>163,128,040</u>	<u>182,617,256</u>
Construcciones en proceso	10	16,813,831	12,984,852
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,016,386	2,379,440
Propiedades de inversión	12	108,756,049	108,756,049
Inversión en cancha de golf	13	16,116,864	16,425,081
Inversión en hotel	14	48,730,704	50,442,471
Impuesto sobre la renta diferido		476,138	0
Otros activos	15	1,178,634	1,053,662
Total de activos no corrientes		<u>194,088,606</u>	<u>192,041,555</u>
Total de activos		<u><u>357,216,646</u></u>	<u><u>374,658,811</u></u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		6,055,907	8,616,834
Partes relacionadas		637,103	349,949
Otras		288,472	463,873
Total cuentas por pagar	4, 17	<u>6,981,482</u>	<u>9,430,656</u>
Anticipos recibidos de clientes	4, 16	20,351,090	32,498,073
Deuda bajo arrendamiento financiero	20	0	14,618
Financiamientos con instituciones financieras	18	37,028,018	36,779,025
Bonos por pagar, porción corto plazo	19	33,579,619	33,614,905
Impuesto sobre la renta por pagar		4,874	11,298
Dividendos por pagar	21	6,769,282	6,769,282
Total de pasivos corrientes		<u>104,714,365</u>	<u>119,117,857</u>
Bonos por pagar, porción largo plazo	19	95,524,417	95,869,214
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		23,350,362	22,858,685
Provisiones por pagar y otros pasivos		8,520,044	11,382,757
Total pasivos no corrientes		<u>127,394,823</u>	<u>130,110,656</u>
Total de pasivos		<u>232,109,188</u>	<u>249,228,513</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		72,115,844	72,438,684
Total del patrimonio		<u>125,107,458</u>	<u>125,430,298</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>357,216,646</u>	<u>374,658,811</u>

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos de actividades ordinarias	23	38,196,954	88,904,459
Costos de ventas y operaciones:			
Costos de ventas	8	20,339,312	41,496,766
Costos de operaciones		<u>2,083,291</u>	<u>5,355,236</u>
Total costos de ventas y operaciones		<u>22,422,603</u>	<u>46,852,002</u>
Utilidad bruta en ventas y operaciones		15,774,351	42,052,457
Otros ingresos		131,363	143,875
Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar		(191,000)	0
Gastos de administración y mercadeo			
Gastos de administración	4, 24	9,283,285	14,305,068
Gastos de mercadeo	4, 25	<u>496,671</u>	<u>1,865,159</u>
Total gastos de administración y mercadeo		<u>9,779,956</u>	<u>16,170,227</u>
Costos financieros	26	<u>6,733,736</u>	<u>4,368,146</u>
(Pérdida) utilidad neta antes de impuesto sobre la renta		(798,978)	21,657,959
(Beneficio fiscal) impuesto sobre la renta	27	<u>(476,138)</u>	<u>1,298,678</u>
(Pérdida) utilidad neta		<u>(322,840)</u>	<u>20,359,281</u>
(Pérdida) utilidad neta por acción común	22	<u>(0.11)</u>	<u>7.15</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	52,991,614	52,079,403	105,071,017
Utilidad neta - 2019	0	20,359,281	20,359,281
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>52,991,614</u>	<u>72,438,684</u>	<u>125,430,298</u>
Pérdida neta - 2020	0	(322,840)	(322,840)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u><u>52,991,614</u></u>	<u><u>72,115,844</u></u>	<u><u>125,107,458</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(322,840)	20,359,281
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
(Beneficio fiscal) impuesto sobre la renta		(476,138)	1,298,678
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf	24	2,447,843	2,339,572
Amortización de activos intangibles		7,199	8,639
Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar		191,000	0
Costos financieros		6,733,736	4,368,146
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		3,508,513	(5,527,590)
Anticipos a proveedores		2,881,035	1,675,327
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		20,339,313	5,047,893
Inventario de terrenos en desarrollo urbanístico		(7,158,818)	16,132,473
Inventario de materiales y suministros		49,828	(47,555)
Gastos pagados por anticipado		(10,240)	115,325
Construcciones en proceso		(3,828,979)	(8,060,721)
Otros activos		(608,309)	(428,553)
Cuentas por pagar		(2,449,174)	(2,514,277)
Anticipos recibidos de clientes		(12,146,983)	(19,501,747)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		491,677	1,859,618
Otros pasivos		(1,546,905)	(720,112)
Efectivo usado en las operaciones			
Intereses pagados		(5,513,478)	(4,368,146)
Impuesto sobre la renta pagado		(846,094)	(3,085,254)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,742,186</u>	<u>8,950,997</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(64,805)	(80,981)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(64,805)</u>	<u>(80,981)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(14,618)	(9,682)
Producto de financiamientos adquiridos y nuevas obligaciones emitidas		16,057,598	30,046,000
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(17,408,946)	(39,341,197)
Efectivo neto usados en las actividades de financiamiento		<u>(1,365,966)</u>	<u>(9,304,879)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		311,415	(434,863)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,447,654	1,882,517
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>1,759,069</u>	<u>1,447,654</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020

(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 el Hotel Santa María Luxury Collection, Spa & Fitness Center y 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 30 de abril de 2021.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, excepto los terrenos, que en la fecha en que fueron aportados, y la inversión en cancha de golf que se reconocieron 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 3(h) - Determinación cuándo 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, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 10 – construcciones en proceso.
- Nota 3(g), (i) y (j) – vida útil de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo.
- Nota 3(k) – pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros
- Nota 3(r) – reconocimiento de ingresos.

(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 obtenida 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 jerarquía del valor razonable se basa en la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. El control existe cuando la Compañía está expuesta o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esa subsidiaria.

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

(a.2) Transacciones eliminadas en la Consolidación

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades que conforman la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.3) Pérdida de control

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

(b) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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.

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

ii. Clasificación y medición posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio.

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;
- cómo se evalúa el rendimiento de las cuentas por cobrar y cómo 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;
- cómo 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 períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI).

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 período 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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

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

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

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas.

Activos financieros a VRCR	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 CA	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 a 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 otros resultados integrales. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCOUI	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 otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se miden al VRCR si están clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al VRCR 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 al CA 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 consolidado 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 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 liquidarlos por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado consolidado 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 medidos al costo o al valor neto realizable, según cual sea menor.

Inventario

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

Métodos

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) 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, maquinaria, mobiliario y equipo 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 - 15 años
Mejoras	3 - 30 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

(3) 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 han sido dispuestas o reclasificadas.

Si la propiedad de inversión se convierte a una propiedad ocupada por el dueño, es reclasificada a inmueble, 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	3 - 30 años
Edificaciones	30 - 40 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 y edificaciones.

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

Equipos de cocina	5 años
Mobiliarios	8 - 10 años
Equipo de aires acondicionado	4 - 15 años
Edificaciones	30 - 40 años

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

(k) Deterioro de activos

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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 reconocerán pérdidas por deterioro dado que los montos resultantes no son materiales.

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 los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

(3) 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 CA 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 deudor;
- 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 deudor 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 consolidado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al CA 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 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 el grupo 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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 y descontados 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. Los depósitos en garantía 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, en 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.

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.

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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 recibido 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

En la Nota 23(C) se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes.

(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.

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(ii) Impuesto diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporarias 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 temporarias se esperan revertir en fechas futuras. Si se determina que el activo de impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

(t) Utilidad neta por acción común

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

(u) Información de segmento

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

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

Nuevas normas, interpretaciones enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son obligatorias al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

No se espera que las siguientes enmiendas a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía:

<u>Mejoras y Enmiendas</u>	<u>Aplicación obligatoria para períodos anuales iniciados a partir del:</u>
Enmiendas a NIIF 16: <i>Reducciones de alquiler relacionadas con COVID-19</i>	1 de junio de 2020
Enmiendas a NIC 1: <i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i>	1 de enero de 2022
Enmiendas a NIIF 3: <i>Referencias al Marco Conceptual</i>	1 de enero de 2022
Enmiendas a NIC 16: <i>Productos Obtenidos antes del Uso Previsto</i>	1 de enero de 2022
Enmiendas a NIC 37: <i>Contratos Onerosos - Costo de Cumplir un Contrato</i>	1 de enero de 2022
Mejoras anuales a las NIIF: <i>Ciclo 2018-2020</i> - NIIF 1: <i>Adopción por primera vez de las NIIF</i> - NIIF 9: <i>Instrumentos Financieros</i> - <i>Ejemplos que acompañan NIIF 16</i>	1 de enero de 2022

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Activos:</u>		
Cuentas por cobrar	<u>2,301,326</u>	<u>2,150,284</u>
<u>Pasivos:</u>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	787,712
Cuentas por pagar (nota 17)	<u>637,103</u>	<u>536,559</u>
	<u>1,424,815</u>	<u>1,324,271</u>
<u>Gastos:</u>		
Administrativos y generales	47,508	102,199
Mercadeo	<u>69,231</u>	<u>801,206</u>
	<u>116,739</u>	<u>903,405</u>
<u>Directores y personal clave</u>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	15,346,985	14,846,592
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>4,526,718</u>	<u>4,213,327</u>
	<u>19,873,703</u>	<u>19,059,919</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, hay cuentas por cobrar con parte relacionada por B/.2,301,326 (2019: B/.2,150,284), 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.

(5) Efectivo y Depósitos en Bancos

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en caja	23,446	21,622
Cuentas corrientes	1,706,557	1,230,454
Cuentas de ahorros	29,066	195,578
Totales de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,759,069</u>	<u>1,447,654</u>

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes	4,308,036	7,464,815
Accionistas y partes relacionadas	2,301,326	2,150,284
Otras	231,352	734,128
Reserva para cuentas de cobro dudoso	(191,000)	0
Totales	<u>6,649,714</u>	<u>10,349,227</u>

El saldo bruto de las cuentas por cobrar se presenta a continuación, clasificado según su antigüedad:

De 1 a 30 días	4,984,283	7,344,726
De 31 a 60 días	1,244,599	1,983,667
De 61 a 90 días	249,930	295,741
De 91 a 120 días	180,951	261,530
Más de 121 días	180,951	463,563
Totales	<u>6,840,714</u>	<u>10,349,227</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas de promesa bancarias, por lo que se 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 una porción de las cuentas por cobrar que suman B/.6,840,714 (2019: B/.10,349,227) 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 19).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Cuentas por Cobrar, continuación

La administración de la Compañía es de la opinión de que la mayoría de estas transacciones por su naturaleza son totalmente cobrables y que no deben resultar en ningún efecto adverso significativo en la situación financiera de la Compañía o los resultados de la operación. Al 31 de diciembre de 2020 se reconoció B/.191,000 (2019: B/.0) por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar, y a la fecha del informe, del total de las cuentas por cobrar se ha recuperado el 67% durante los 3 meses transcurridos del año 2021.

(7) Anticipos a Proveedores

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.2,659,084 (2019: B/.5,540,119) 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.

(8) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
The Grove	17,677,646	24,886,573
Península Estate	15,755,087	15,755,087
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
The Crescent	9,826,424	11,162,909
Santa Maria Court	9,647,130	19,001,289
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Santa María Business District	3,331,809	4,363,614
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Fairway Estates SF1	1,696,505	2,528,433
Fairway Estates SF2	1,331,745	1,331,745
Island Estates	1,073,020	1,649,029
Parcela HD5	763,680	763,680
Totales	<u>79,179,591</u>	<u>99,518,904</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 (2019: 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 19).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

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

2020		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
416,295	280,078.94 Mts. 2	57,075,192
277664	33,489.38 Mts. 2	7,251,509
438347	45,920.93 Mts. 2	2,862,934
30123365	6,493.80 Mts. 2	1,346,393
277665	56,548.72 Mts. 2	1,102,518
30307840	33,241.86 Mts. 2	1,100,000
252706	46,238.05 Mts. 2	924,760
294260	22,216.19 Mts. 2	399,891
250338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250332	12,544.00 Mts. 2	176,244
27891-A	2,981.54 Mts. 2	44,395
	Total	<u>72,466,787</u>

2019		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
416,295	280,078.94 Mts. 2	49,916,374
277664	33,489.38 Mts. 2	7,251,509
438347	45,920.93 Mts. 2	2,862,934
30123365	6,493.80 Mts. 2	1,346,393
277665	56,548.72 Mts. 2	1,102,518
30307840	33,241.86 Mts. 2	1,100,000
252706	46,238.05 Mts. 2	924,760
294260	22,216.19 Mts. 2	399,891
250338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250332	12,544.00 Mts. 2	176,244
27891-A	2,981.54 Mts. 2	44,395
	Total	<u>65,307,969</u>

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía transfirió costos por la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados con obras terminadas a inventarios de terrenos para la venta por B/.8,029,281 (2019: B/.19,442,747).

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.72,466,787 (2019: B/.65,307,969) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 19).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costo de construcción al inicio del año	12,984,852	4,924,131
Costos de urbanización	5,100,994	17,011,319
Intereses y cargos bancarios	4,853,070	7,230,085
Costos administrativos y operacionales	1,504,757	2,133,849
Planos y estudios	<u>399,439</u>	<u>2,213,063</u>
Total, de construcciones en proceso	24,843,112	33,512,447
Menos: Transferencia a obras en desarrollo	(8,029,281)	(19,442,747)
Transferencia a obras terminadas	<u>0</u>	<u>(1,084,848)</u>
Total, construcciones en proceso	<u>16,813,831</u>	<u>12,984,852</u>

(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2020</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	4,021,673	906,747	2,040,692	6,969,112
Compras	19,233	13,726	0	32,959
Descartes	<u>(157,750)</u>	<u>(1,499)</u>	<u>0</u>	<u>(159,249)</u>
Al final del año	<u>3,883,156</u>	<u>918,974</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,842,822</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,374,374	768,775	446,523	4,589,672
Gasto del año	262,763	60,336	72,914	396,013
Descartes	<u>(157,750)</u>	<u>(1,499)</u>	<u>0</u>	<u>(159,249)</u>
Al final del año	<u>3,479,387</u>	<u>827,612</u>	<u>519,437</u>	<u>4,826,436</u>
Saldo neto	<u>403,769</u>	<u>91,362</u>	<u>1,521,255</u>	<u>2,016,386</u>
	<u>2019</u>			
	<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>32,354</u>	<u>26,219</u>	<u>0</u>	<u>58,573</u>
Al final del año	<u>4,021,673</u>	<u>906,747</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,969,112</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,215,246	703,552	378,041	4,296,839
Gasto del año	<u>159,128</u>	<u>65,223</u>	<u>68,482</u>	<u>292,833</u>
Al final del año	<u>3,374,374</u>	<u>768,775</u>	<u>446,523</u>	<u>4,589,672</u>
Saldo neto	<u>647,299</u>	<u>137,972</u>	<u>1,594,169</u>	<u>2,379,440</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(12) Propiedades de Inversión

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

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
416,295	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	4,249,555	4,249,555
Totales		<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.

La Compañía recibió informes de inspección y avalúo de esos terrenos de fechas 28 de septiembre de 2018 y 9 de octubre de 2018, preparados por peritos valuadores independientes e idóneos, donde se presenta un valor estimado del mercado actual de esos terrenos por B/.425,670,000. Los avalúos se actualizan cada 3 años.

(13) Inversión en Cancha de Golf

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

	<u>2020</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Al inicio del año	<u>10,855,238</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:			
Al inicio del año	0	(1,899,094)	(1,899,094)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(2,207,311)</u>	<u>(2,207,311)</u>
Saldo neto	<u>10,855,238</u>	<u>5,261,626</u>	<u>16,116,864</u>
	<u>2019</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Al inicio del año	<u>10,855,238</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:			
Al inicio del año	0	(1,590,877)	(1,590,877)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(1,899,094)</u>	<u>(1,899,094)</u>
Saldo neto	<u>10,855,238</u>	<u>5,569,843</u>	<u>16,425,081</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Inversión en Hotel

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

	2020				
	Terrenos	Equipos	Mobiliario	Mejoras	Total
Costo:					
Al inicio del año	563,033	2,630,256	3,795,641	46,567,063	53,555,993
Compras	<u>0</u>	<u>24,446</u>	<u>0</u>	<u>7,400</u>	<u>31,846</u>
Al final del año	<u>563,033</u>	<u>2,654,702</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,574,463</u>	<u>53,587,839</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	(411,976)	(664,237)	(2,037,309)	(3,113,522)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(199,262)</u>	<u>(380,175)</u>	<u>(1,164,176)</u>	<u>(1,743,613)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(611,238)</u>	<u>(1,044,412)</u>	<u>(3,201,485)</u>	<u>(4,857,135)</u>
Saldo neto	<u>563,033</u>	<u>2,043,464</u>	<u>2,751,229</u>	<u>43,372,978</u>	<u>48,730,704</u>
	2019				
	Terrenos	Equipos	Mobiliario	Mejoras	Total
Costo:					
Al inicio del año	563,033	2,607,848	3,795,641	46,567,063	53,533,585
Compras	<u>0</u>	<u>22,408</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>22,408</u>
Al final del año	<u>563,033</u>	<u>2,630,256</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,567,063</u>	<u>53,555,993</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	(217,195)	(284,673)	(873,132)	(1,375,000)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(194,781)</u>	<u>(379,564)</u>	<u>(1,164,177)</u>	<u>(1,738,522)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(411,976)</u>	<u>(664,237)</u>	<u>(2,037,309)</u>	<u>(3,113,522)</u>
Saldo neto	<u>563,033</u>	<u>2,218,280</u>	<u>3,131,404</u>	<u>44,529,754</u>	<u>50,442,471</u>

(15) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	2020	2019
Activo por comisiones diferidas	944,352	687,523
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Otros	28,259	153,097
Depósitos en garantía	37,086	36,906
Software, neto de amortización	<u>2,290</u>	<u>9,489</u>
Totales	<u>1,178,634</u>	<u>1,053,662</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) 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>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Costo:</u>		
Al inicio del año	<u>46,349</u>	<u>46,349</u>
Amortización acumulada:		
Al inicio del año	(36,860)	(28,221)
Gasto del año	<u>(7,199)</u>	<u>(8,639)</u>
Al final del año	<u>(44,059)</u>	<u>(36,860)</u>
Saldo neto	<u>2,290</u>	<u>9,489</u>

(16) Anticipos Recibidos de Clientes

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.61,653,923 (2019: B/.66,025,868). Al 31 de diciembre de 2020, se mantienen abonos por B/.20,351,090 (2019: B/.32,498,073) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(17) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveedores	6,055,907	8,616,834
Partes relacionadas	637,103	349,949
Otras	<u>288,472</u>	<u>463,873</u>
Totales	<u>6,981,482</u>	<u>9,430,656</u>

El detalle de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Contratistas	4,635,069	7,322,778
Proveedores	1,394,167	1,272,950
Servicios	<u>26,671</u>	<u>21,106</u>
Totales	<u>6,055,907</u>	<u>8,616,834</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Financiamientos con Instituciones Financieras

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

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2020 Valor en Libros</u>	<u>2019 Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.27,580,000	5.25%	Diciembre-21 (2019: Agosto-20)	22,494,948	25,337,557
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Marzo-21 (2019: Marzo-20)	9,225,000	7,461,064
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-21 (2019: Diciembre-20)	<u>4,087,812</u>	<u>3,980,404</u>
		Subtotal	<u>35,807,760</u>	<u>36,779,025</u>
		Porción a corto plazo	35,807,760	36,779,025
		Intereses acumulados por pagar	<u>1,220,258</u>	<u>0</u>
		Totales	<u>37,028,018</u>	<u>36,779,025</u>

(19) Bonos por Pagar

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(i) Emisión pública 2013:		
Valor nominal Bonos Serie A	59,540,000	60,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	40,000,000	40,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	29,940,000	30,000,000
Menos costos de emisión	<u>(375,964)</u>	<u>(515,881)</u>
Totales de bonos, netos de costos de emisión	<u>129,104,036</u>	<u>129,484,119</u>
Porción a corto plazo	33,579,619	33,614,905
Porción a largo plazo	<u>95,524,417</u>	<u>95,869,214</u>
Totales	<u>129,104,036</u>	<u>129,484,119</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 dividida 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. De esta Serie A se encuentran en circulación las series Q, R, U, H, L, O, S.
- 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. De esta Serie B se encuentran en circulación las series V, Z.
- Serie C: Valores Comerciales Negociables (VCNs) hasta un máximo de treinta millones de Balboas (B/.30,000,000.00), con plazos variables de 90, 180, 270 ó 360 días, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta. De esta Serie C se encuentran en circulación las series D, E, G, J, K, I.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Bonos por Pagar, continuación

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

- Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en el 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 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en el 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 8).

- **A continuación, se detallan las emisiones vigentes de los Bonos Corporativos de la Serie A:**

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

El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie R 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.

(19) Bonos por Pagar, continuación

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió Bonos de la Serie U, 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 30 de septiembre de 2019, la Compañía emitió bonos la Serie H 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.

El 27 de diciembre de 2019, la Compañía emitió bonos la Serie L 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 diciembre de 2024.

El 31 de marzo de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie O por B/.3,000,000, 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 27 de marzo de 2025. De esta serie se encuentran pendientes por colocar B/.460,000, los cuales fueron pagados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie Q correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.5,400,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.21,600,000.

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie R correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.600,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.2,400,000.

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie U correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.3,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.27,000,000.

(19) Bonos por Pagar, continuación

El 18 de mayo de 2020 mediante Resolución SMV-272-20 se realizó la modificación a los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Q, R, y U no se amortizará capital en las fechas correspondientes sino hasta su fecha de vencimiento el 28 de diciembre de 2022 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.407-12 de 10 de diciembre de 2012. La modificación de los términos y condiciones se realizó a nivel de las condiciones de pagos con base en periodos de gracia distintos a los que originalmente estaban establecidos; adicionalmente, se revisaron de los términos de la redención anticipada la cual originalmente debía establecerse con base en una fecha de pago y en cuyo caso de que el emisor decidiera redimir anticipadamente la presente serie, así lo debería comunicar a los tenedores registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante publicación por dos periódicos de la localidad, con indicación del monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada. La modificación indica que, la redención anticipada voluntaria, parcial o total, esta permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

El 31 de diciembre de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie R por B/.2,305,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6%, 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 29 de diciembre de 2021.

El 31 de diciembre de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie S por B/.695,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7%, 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 29 de diciembre de 2023.

- **A continuación, se detallan las emisiones vigentes de los Bonos Corporativos de la Serie B**

El 2 de enero de 2018, la Compañía emitió bonos la Serie V 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 Z 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.

(19) Bonos por Pagar, continuación

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

El 19 de mayo de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie E 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 11 de mayo de 2020.

El 7 de mayo de 2020 mediante Resolución SMV-177-20 se realizó la modificación a los términos y condiciones de los VCNs de la Serie E con vencimiento del 11 de mayo de 2020 al término y condición de vencimiento modificado al 2 de mayo de 2021 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.407-12 de 10 de diciembre de 2012. La modificación de los términos y condiciones se realizó a nivel de las condiciones de pagos con base en períodos de gracias distintos a los que originalmente estaban establecidos, adicionalmente se realizaron de los términos de la redención anticipada la cual originalmente debía establecerse con base en una fecha de pago y en cuyo caso de que el emisor decidiera redimir anticipadamente la presente serie, así lo debería comunicar a los tenedores registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante publicación por dos periódicos de la localidad, con indicación del monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada. La modificación indica que, la redención anticipada voluntaria, parcial o total, está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

El 6 julio de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie Y 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 de 2019. Se realizó su cancelación el 26 de junio de 2019

El 27 de noviembre de 2018, la Compañía emitió VCNs de la Serie B 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. Esta serie tenía vencimiento del 17 de noviembre de 2019. Se realizó su cancelación el 16 de noviembre de 2019.

El 4 de febrero de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie D por B/.4,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 5.50%, 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 26 de enero de 2020. Se realizó su cancelación el 26 de enero de 2020.

(19) Bonos por Pagar, continuación

El 28 de junio de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie G por B/.1,046,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.0%, 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 23 de diciembre de 2019. Se realizó su cancelación el 23 de diciembre de 2019.

El 28 de junio de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie F 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. Esta Serie tenía vencimiento el 20 de junio de 2020.

Posteriormente, el 18 de mayo de 2020 mediante Resolución SMV-272-20, se realizó la modificación a los términos y condiciones de VCNs de la Serie F con vencimiento del 20 de junio de 2020 al término y condición de vencimiento modificado al 13 de junio de 2021 y los Bonos de la Series Q, R, y U no se amortizará capital en las fechas correspondientes sino hasta su fecha de vencimiento el 28 de diciembre de 2022 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000), autorizada mediante Resolución SMV No.407-12 de 10 de diciembre de 2012. La modificación de los términos y condiciones se realizó a nivel de las condiciones de pagos con base en períodos de gracias distintos a los que originalmente estaban establecidos; adicionalmente, se realizaron los términos de la redención anticipada la cual originalmente debía establecerse en base a una fecha de pago y en cuyo caso de que el emisor decidiera redimir anticipadamente la presente serie, así lo debería comunicar a los tenedores registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante publicación por dos periódicos de la localidad, con indicación del monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada. La modificación indica lo siguiente, la redención anticipada voluntaria, parcial o total, está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

El 18 de noviembre de 2019, la Compañía emitió VCNs Serie J por B/.2,878,000, 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. Esta serie tenía fecha de vencimiento el 8 de noviembre de 2020. Se realizó su cancelación el 18 de noviembre de 2020.

El 18 de noviembre de 2019, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie I por B/.8,322,000, devengando 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 con vencimiento el 1 de noviembre de 2022.

(19) Bonos por Pagar, continuación

El 24 de diciembre de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie K por B/.1,046,000, 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. Esta serie tenía fecha de vencimiento el 23 de diciembre de 2020. Se realizó su cancelación el 14 de diciembre de 2020.

El 27 de enero de 2020, la Compañía emitió Bonos de la Serie M por B/.3,008,000, devengando 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 vence el 23 de enero de 2023.

El 27 de enero de 2020, la Compañía emitió VCNs de la Serie N por B/.992,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.50%, 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 vence el 17 de enero de 2021.

El 18 de noviembre de 2020, la Compañía emitió VCNs de la Serie P por B/.2,878,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6%, 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 8 de noviembre de 2021. De esta serie se encuentran pendientes por colocar B/.60,000, los cuales fueron pagados por la Compañía.

El 14 de diciembre de 2020, la Compañía emitió VCNs de la Serie Q por B/.1,046,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6%, 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 tiene fecha de vencimiento el 5 de diciembre de 2021.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Conciliación de los Movimientos de los Pasivos Procedente de los Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento

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

	<u>2020</u>		
	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>Financiamiento y bonos por pagar</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	14,618	166,263,144	166,277,762
Pago de deuda bajo arrendamiento financiero	(14,618)	0	(14,618)
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	16,057,598	16,057,598
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(17,408,946)	(17,408,946)
Intereses pagados	0	(5,513,478)	(5,513,478)
Reconocimiento de intereses	<u>0</u>	<u>6,733,736</u>	<u>6,733,736</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>166,132,054</u>	<u>166,132,054</u>

	<u>2019</u>		
	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>Financiamiento y bonos por pagar</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	24,300	175,558,341	175,582,641
Pago de deuda bajo arrendamiento financiero	(9,682)	0	(9,682)
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	30,046,000	30,046,000
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(39,341,197)	(39,141,197)
Intereses pagados	0	(4,368,146)	(4,368,146)
Reconocimiento de intereses	<u>0</u>	<u>4,368,146</u>	<u>4,368,146</u>
Al final del año	<u>14,618</u>	<u>166,263,144</u>	<u>166,477,762</u>

La conciliación de las cuentas de patrimonio se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

(21) Dividendos por Pagar

De los dividendos declarados en el año 2016 y 2017, quedan pendientes como dividendos por pagar por B/.6,769,282 (2019: B/.6,769,282) los cuales no generan intereses, y están disponibles a requerimiento.

A continuación, se detallan los dividendos por pagar:

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Acciones comunes sin valor nominal, 2,846,453 acciones en el 2020 y 2019, 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>2020</u>	<u>2019</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>(322,840)</u>	<u>20,359,281</u>
Acciones comunes emitidas y en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
(Pérdida) utilidad neta por acción común	<u>(0.11)</u>	<u>7.15</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Ingresos de las Actividades Ordinarias

En la siguiente tabla, los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes se desagregan por segmento de negocio, y línea de producto:

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

	Residencial		Country Club		Cancha de Golf		Hotel		Mantenimiento de áreas verdes		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Línea de productos												
Ventas de lotes y viviendas	32,024,354	75,944,968	0	0	0	0	0	0	0	0	32,024,354	75,944,968
Cuotas y membresías	0	0	575,784	0	2,412,160	2,887,836	0	0	0	0	2,987,944	2,887,836
Hospedaje	0	0	0	0	0	0	1,479,748	3,893,196	0	0	1,479,748	3,893,196
Venta de alimentos y bebidas	0	0	0	0	0	0	1,458,334	4,938,585	0	0	1,458,334	4,938,585
Servicios	0	0	0	0	0	0	246,574	908,398	0	331,476	246,574	1,239,874
	<u>32,024,354</u>	<u>75,944,968</u>	<u>575,784</u>	<u>0</u>	<u>2,412,160</u>	<u>2,887,836</u>	<u>3,184,656</u>	<u>9,740,179</u>	<u>0</u>	<u>331,476</u>	<u>38,196,954</u>	<u>88,904,459</u>
Oportunidad del reconocimiento de ingresos												
En un momento determinado del tiempo	32,024,354	75,944,968	0	0	0	0	2,938,082	8,831,781	0	0	34,962,436	84,776,749
A lo largo del tiempo	0	0	575,784	0	2,412,160	2,887,836	246,574	908,398	0	331,476	3,234,518	4,127,710
	<u>32,024,354</u>	<u>75,944,968</u>	<u>575,784</u>	<u>0</u>	<u>2,412,160</u>	<u>2,887,836</u>	<u>3,184,656</u>	<u>9,740,179</u>	<u>0</u>	<u>331,476</u>	<u>38,196,954</u>	<u>88,904,459</u>

(B) Saldos de contrato

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

	2020	2019
Anticipos recibidos de clientes	20,351,090	32,498,073
Cuotas recibidas por adelantado	11,417,902	11,658,365
Total	<u>31,768,992</u>	<u>44,156,438</u>

La Compañía suscribe con terceros contratos para la 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 depósitos de garantía recibidos de clientes hasta el momento en que se perfeccione el ingreso.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	44,156,438	62,380,107
Depósitos recibidos e incrementos	13,866,582	51,710,185
Ingresos reconocidos	(25,904,469)	(67,919,729)
Devoluciones	<u>(349,559)</u>	<u>(2,014,125)</u>
Saldo al final	<u>31,768,992</u>	<u>44,156,438</u>

(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.

Los activos de costos incurridos (activos del contrato) se relacionan básicamente con los derechos de la Compañía a una contraprestación por el trabajo completado, pero no facturado a la fecha de presentación relacionado con productos de terrenos para uso residencial y comercial y de viviendas nuevas hechas a pedido por los clientes. Los activos del contrato son transferidos a cuentas por cobrar cuando los derechos se hacen incondicionales. Esto por lo general ocurre cuando se firma el contrato de compraventa y la Compañía emite una factura al cliente.

Los anticipos recibidos de clientes (pasivos del contrato) se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes por la construcción de unidades de terreno para uso residencial y comercial y de vivienda nuevas, por la prestación de servicios de hotelería, venta de alimentos y bebidas, mantenimiento de áreas verdes y jardines por lo que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. Este importe se reconocerá como ingreso cuando se ha transferido el control del bien inmueble.

Las cuotas de mantenimiento recibidos de clientes (pasivos del contrato), se relacionan básicamente a las cuotas de admisión y mantenimiento recibida de los clientes que son miembros del club de golf y del club social. Este importe se reconocerá como ingreso cuando se ha prestado el servicio al cliente lo que se espera que ocurra durante los próximos 5 años.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación

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
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 amortizada 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"> • La firma de contrato de compraventa. • Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. • El pago del abono inicial • Entrega de la unidad inmobiliaria.
Cuotas de mantenimiento y membresía	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Los ingresos por membresía son reconocidos cuando se ha suscrito un contrato de membresía que otorga un derecho de uso.</p>
Hospedaje, alimentos y bebidas	<p>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.</p>	<p>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.</p>
Servicios de mantenimiento de áreas verdes	<p>Las facturas por el servicio de mantenimiento de áreas verdes se presentan mensualmente son pagaderas a 30 días.</p>	<p>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.</p>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación

(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/.61,653,923 (2019: B/.66,205,868).

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

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2022 y más</u>	<u>Total</u>
Lote	1,240,200	0	9,987,170	11,227,370
Casa	21,491,286	12,517,567	0	34,008,853
Apartamento	<u>16,417,700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16,417,700</u>
Totales	<u>39,149,186</u>	<u>12,517,567</u>	<u>9,987,170</u>	<u>61,653,923</u>

(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 sean recuperables. La Compañía, por lo tanto, ha capitalizado costos de contrato por B/.944,351 (2019: B/.687,523). 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Gastos Administrativos y Generales

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depreciación (ver notas 11, 13 y 14)	2,447,843	2,339,572
Salarios	3,093,107	3,590,135
Impuesto por venta de inmueble	863,142	1,644,082
Servicios públicos	573,087	758,992
Impuestos, distintos de renta	428,392	158,448
Mantenimiento general	412,251	1,909,451
Servicios administrativos	410,726	408,326
Materiales y suministros	277,998	1,772,688
Honorarios profesionales	203,627	467,920
Seguridad	178,499	186,494
Mantenimiento de oficina	171,798	239,935
Transporte	75,121	33,980
Comunicación y teléfono	64,736	311,155
Primas por seguros	38,366	95,096
Combustibles y lubricantes	17,604	76,140
Útiles de oficina	10,230	124,255
Amortización del programa SAP (ver nota 15)	7,199	8,639
Comestibles e insumos	6,211	61,431
Regalías y donaciones	3,348	19,099
Viajes y viáticos	0	36,408
Otros	0	62,822
Totales	<u>9,283,285</u>	<u>14,305,068</u>

(25) Gastos de Mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Promoción	247,563	306,623
Publicidad	119,864	847,728
Comisiones por ventas	111,053	702,140
Estudio de mercadeo	8,610	0
Letreros y vallas	7,950	4,879
Papelería – impresos y otros	1,631	3,789
Totales	<u>496,671</u>	<u>1,865,159</u>

(26) Costos financieros

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses financieros	6,358,287	4,052,958
Comisiones bancarias	375,449	315,188
Totales	<u>6,733,736</u>	<u>4,368,146</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 Dirección General de Ingresos (DGI) la solicitud para la no aplicación del CAIR el 30 de abril de 2019 de una de sus subsidiarias, siendo aprobada mediante Resolución No. 201-5635 del 13 de septiembre de 2019. Se le concedió a la subsidiaria Santa Maria Hotel & Golf, S. A., autorización para la determinación de su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para el período fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	(561,719)	1,310,206
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y reversión de diferencias temporarias	<u>85,581</u>	<u>(11,528)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	<u>(476,138)</u>	<u>1,298,678</u>

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

Método tradicional	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ideal Living Corp.:		
Perdida (utilidad) financiera antes del impuesto sobre la renta	(798,978)	23,302,041
Menos: Ingresos no gravables	(37,662,769)	(78,391,359)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(94,771)	(540,553)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(342,626)	(342,626)
Más: Gastos no deducibles	16,303,459	17,632,689
Costos no deducibles	<u>20,348,808</u>	<u>43,580,634</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>(2,246,877)</u>	<u>5,240,826</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>(561,719)</u>	<u>1,310,206</u>

Durante el año 2020, los importes de impuesto diferido activo y pasivo fueron utilizados en su totalidad.

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas en el año 2020 por B/.540,866 (2019: B/.883,492). 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>
2021	342,626
2022	198,240

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) 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:

	2020		2019	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<u>Pasivos</u>				
Financiamientos con instituciones financieras	37,028,018	35,113,451	37,579,025	36,779,025
Bonos por pagar	<u>129,104,036</u>	<u>124,277,513</u>	<u>129,484,119</u>	<u>131,967,424</u>
Totales	<u>166,132,054</u>	<u>159,390,964</u>	<u>167,063,144</u>	<u>168,746,449</u>

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

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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

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

	Nivel 3	
	2020	2019
Pasivos		
Financiamientos con instituciones financieras	35,113,451	37,171,428
Bonos por pagar	<u>124,277,513</u>	<u>131,967,424</u>
Totales	<u>159,390,964</u>	<u>169,138,852</u>

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

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

(29) 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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.

(30) Información por Segmentos

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

- Segmento Comercial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto comercial Santa María *Business District* conformado por lotes para la venta para desarrollo comercial e industrial.
- Segmento Residencial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club conformado por diversos productos residenciales como venta de lotes para construcción y venta de viviendas nuevas.
- Segmento Cancha Golf: este segmento comprende el desarrollo del proyecto cancha de golf conformado por 18 hoyos en operación.
- Segmento Hotel: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Hotel Santa María *Luxury Collection* conformado por diversos servicios como hospedaje, alimentos y bebidas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Información por Segmentos, continuación

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

	2020							
	Comercial	Residencial	Cancha de Golf	Country Club	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	32,024,354	0	0	0	0	0	32,024,354
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	2,412,160	575,784	0	0	0	2,987,944
Ingresos por servicios	0	0	0	0	1,732,608	0	(27,700)	1,704,908
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	0	0	1,493,646	0	(13,898)	1,479,748
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(20,339,312)	0	0	0	0	0	(20,339,312)
Costos de membresías y servicios	0	0	(262,099)	(111,846)	(1,709,346)	0	0	(2,083,291)
Utilidad bruta	0	11,685,042	2,150,061	463,938	1,516,908	0	(41,598)	15,774,351
Otros ingresos	0	131,363	0	0	0	0	0	131,363
Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar	0	(191,000)	0	0	0	0	0	(191,000)
Gastos de administración y mercadeo	0	(2,788,181)	(2,442,606)	(789,883)	(3,800,884)	0	41,598	(9,779,956)
Utilidad de operación	0	8,837,224	(292,545)	(325,945)	(2,283,976)	0	0	5,934,758
Costos financieros	0	(4,777,658)	(48,940)	(24,715)	(1,882,423)	0	0	(6,733,736)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	4,059,566	(341,485)	(350,660)	(4,166,399)	0	0	(798,978)
Impuesto sobre la renta	0	476,138	0	0	0	0	0	476,138
Utilidad neta	0	4,535,704	(341,485)	(350,660)	(4,166,399)	0	0	(322,840)
Total de activos	<u>4,363,614</u>	<u>322,759,130</u>	<u>19,365,156</u>	<u>10,878,808</u>	<u>49,317,596</u>	<u>454,964</u>	<u>(49,922,622)</u>	<u>357,216,646</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>184,634,117</u>	<u>22,319,345</u>	<u>13,261,942</u>	<u>43,085,144</u>	<u>169,977</u>	<u>(31,361,337)</u>	<u>232,109,188</u>

	2019						
	Comercial	Residencial	Cancha de Golf	Hotel	Mantenimiento de Áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	75,944,968	0	0	0	0	75,944,968
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	2,887,836	0	0	0	2,887,836
Ingresos por servicios	0	0	0	908,684	331,476	(286)	1,239,874
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	0	8,843,188	0	(11,407)	8,831,781
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(41,496,766)	0	0	0	0	(41,496,766)
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(246,568)	(4,993,841)	(114,827)	0	(5,355,236)
Utilidad bruta	0	34,448,202	2,641,268	4,758,031	216,649	(11,693)	42,052,457
Otros ingresos	0	143,824	51	0	0	0	143,875
Gastos de administración y mercadeo	0	(6,277,272)	(1,114,151)	(8,680,662)	(109,835)	11,693	(16,170,227)
Utilidad de operación	0	28,314,754	1,527,168	(3,922,631)	106,814	0	26,026,105
Costos financieros	0	(2,357,546)	(108,842)	(1,901,467)	(291)	0	(4,368,146)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	25,957,208	1,418,326	(5,824,098)	106,523	0	21,657,959
Impuesto sobre la renta	0	(1,268,781)	0	0	(29,897)	0	(1,298,678)
Utilidad neta	0	24,688,427	1,418,326	(5,824,098)	76,626	0	20,359,280
Total de activos	<u>4,363,614</u>	<u>343,740,708</u>	<u>19,279,479</u>	<u>52,288,362</u>	<u>454,963</u>	<u>(45,468,316)</u>	<u>374,658,811</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>212,191,370</u>	<u>11,519,503</u>	<u>52,254,695</u>	<u>169,976</u>	<u>(26,907,031)</u>	<u>249,228,513</u>

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

(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.

Acciones Implementadas debido a la Pandemia COVID-19

La Compañía ha renegociado algunos pasivos financieros para administrar el riesgo de liquidez en respuesta a la pandemia del COVID-19. La Compañía ha concluido que no existen incertidumbres significativas que puedan aportar una duda significativa sobre su capacidad de continuar como negocio en marcha.

(31) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

Las medidas adoptadas por la Compañía para responder a las limitaciones de liquidez futuras que surgen a partir de la pandemia del COVID-19 y el impacto de esas medidas en los estados financieros consolidados incluyen lo siguiente:

- La Compañía negoció con instituciones bancarias locales, con las que mantiene financiamientos, para la extensión de sus vencimientos a un plazo mayor a un año y algunas sobre la negociación original.
- El 7 de mayo de 2020, se realizó la modificación a los términos y condiciones de VCNs de la Serie E con vencimiento del 11 de mayo de 2020 al término y condición de vencimiento modificado al 2 de mayo de 2021.
- El 18 de mayo de 2020, se realizó la modificación a los términos y condiciones de VCNs de la Serie F con vencimiento del 20 de junio de 2020 al término y condición de vencimiento modificado al 13 de junio de 2021 y los Bonos de la Series Q, R, y U no se amortizará capital en las fechas correspondientes sino hasta su fecha de vencimiento el 28 de diciembre de 2022.
- Reducción y contención de los gastos operativos directos e indirectos. Esto incluye, pero no se limita a: suspensión de contratos laborales según lo contempla el acuerdo emitido por el Ministerio de Trabajo, cierre de oficinas, suspensión de contratos de construcción, y otros gastos.
- Estrategia de monetización de activos para promover las ventas de los productos inmobiliarios terminados que incluye, el ofrecimiento de productos que el Grupo mantiene en inventario de productos residenciales terminados 20 unidades con un valor de venta total de B/.31.7 millones, más 2 unidades en construcción con un valor de venta total de B/.1.9 millones con un 90% avance a la fecha. Adicionalmente, la Compañía mantiene un inventario de 18 lotes terminados con un valor de venta de US\$95.4 millones para un gran total de B/.129 millones, sobre los cuales, se basa la estrategia de monetización de estos inventarios con descuentos en el precio de venta y facilidades de pago por un tiempo limitado.
- La Compañía en la operación del Hotel Santa María se acogió al plan de moratoria con instituciones bancarias locales, con las que mantiene financiamientos, para la extensión de sus vencimientos hasta junio del 2021. Además, se han celebrado arreglos de pagos de algunas cuentas por pagar.

Cabe mencionar, que el Grupo cuenta con propiedades de inversión, para futuros desarrollos con un valor de avalúo US\$425.7 millones, de conformidad a la nota 12 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

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

<u>2020</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto (salidas)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	6,981,482	(6,981,482)	(6,981,482)	0
Financiamiento con instituciones financieras	37,028,018	(38,611,925)	(38,611,925)	0
Bonos por pagar	129,104,036	(137,377,630)	(33,639,619)	(130,738,011)
Totales	<u>173,113,536</u>	<u>(182,971,037)</u>	<u>(79,233,026)</u>	<u>(130,738,011)</u>
<u>2019</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto (salidas)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	9,430,656	(9,430,656)	(9,430,656)	0
Financiamiento con instituciones financieras	36,779,025	(39,250,419)	(39,250,419)	0
Bonos por pagar	129,484,119	(152,883,394)	(35,025,008)	(117,858,386)
Totales	<u>175,693,800</u>	<u>(201,564,469)</u>	<u>(83,706,083)</u>	<u>(117,858,386)</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:

	<u>2020</u>		
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	1,759,069	0	1,759,069
Cuentas por cobrar	6,649,714	0	6,649,714
Anticipos a proveedores y otros	2,659,084	0	2,659,084
Total de activos financieros	<u>11,067,867</u>	<u>0</u>	<u>11,067,867</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	6,981,482	0	6,981,482
Financiamiento con instituciones financieras	37,028,018	0	37,028,018
Bonos por pagar	33,579,619	95,524,417	129,104,036
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	23,350,362	23,350,362
Total de pasivos financieros	<u>84,358,401</u>	<u>118,874,779</u>	<u>203,233,180</u>
Margen de liquidez neto	<u>(73,290,534)</u>	<u>(118,874,779)</u>	<u>(192,165,313)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

	2019		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	1,447,654	0	1,447,654
Cuentas por cobrar	10,349,227	0	10,349,227
Anticipos a proveedores y otros	5,540,119	0	5,540,119
Total de activos financieros	<u>17,337,000</u>	<u>0</u>	<u>17,337,000</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	9,430,656	0	9,430,656
Financiamiento con instituciones financieras	36,779,025	0	36,779,025
Bonos por pagar	33,614,905	95,869,214	129,484,119
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	22,858,685	22,858,685
Total de pasivos financieros	<u>86,593,868</u>	<u>118,727,899</u>	<u>205,321,767</u>
Margen de liquidez neto	<u>(69,256,868)</u>	<u>(118,727,899)</u>	<u>(187,984,467)</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.

	2020	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
	Pasivos:			
Financiamiento con instituciones financieras		37,028,018	0	37,028,018
Bonos por pagar		33,579,619	95,524,417	129,104,036
Total		<u>70,607,637</u>	<u>95,524,417</u>	<u>166,132,054</u>
2019				
Pasivos:				
Financiamiento con instituciones financieras		36,779,025	0	36,779,025
Bonos por pagar		33,614,905	95,869,214	129,484,119
Total		<u>70,393,930</u>	<u>95,869,214</u>	<u>166,263,144</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 año terminado al 31 de diciembre de 2020 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía (véase la nota 22).

(32) Contingencias

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) Operaciones discontinuadas

Desde el periodo 2019, las operaciones del negocio Best Landscaping se encuentran inactivas.

La Junta Directiva tomó la decisión de cerrar esta operativa de negocios basado en el plan de ahorro y eficiencia de recursos diseñado por la administración el cual busca alternativas menos costosas para los proyectos futuros de paisajismo y construcción.

Los resultados de las operaciones discontinuadas se presentan a continuación:

	2019
Ingresos por actividades ordinarias	331,476
Costos del club de golf	<u>(114,827)</u>
Utilidad bruta	216,649
Gastos generales y administración	109,508
Mercadeo	327
Costos financieros	<u>291</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	106,523
Impuesto sobre la renta	<u>29,897</u>
Utilidad neta	<u><u>76,626</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Operaciones discontinuadas, continuación

Los activos, pasivos y patrimonio neto de las operaciones discontinuadas se presentan a continuación:

	<u>2019</u>
Activos corrientes	
Efectivo	603
Cuentas por cobrar comerciales, neto	43,100
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	393,917
Anticipos a proveedores	<u>643</u>
Total activo Corrientes	<u>438,263</u>
Activos no corrientes	
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	16,664
Fondo de cesantía	<u>37</u>
Total de activos no corrientes	<u>16,701</u>
Total activos	<u>454,964</u>
Pasivos corrientes	
Proveedores	153
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	85,939
Anticipos recibidos de clientes	<u>1,154</u>
Total pasivos corrientes	<u>87,246</u>
Pasivos no corrientes	
Impuesto sobre la renta por pagar	81,248
Provisiones por pagar y otros pasivos	<u>1,483</u>
Total pasivos no corrientes	<u>82,731</u>
Total pasivo	<u>169,977</u>
Patrimonio	
Acciones comunes	0
Utilidades no distribuidas	<u>284,987</u>
Total patrimonio	<u>284,987</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>454,964</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar con compañías relacionadas al Grupo, fueron eliminadas para propósitos de consolidación.

(34) Eventos Subsecuentes

El 18 de enero de 2021, la Compañía emitió una nueva serie de VCNs con serie AT por B/.992,000, devengando intereses a una tasa anual fija de 6% hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada con vencimiento el 9 de enero de 2022.

El 31 de marzo de 2021, la Compañía emitió dos (2) nuevas series de bonos corporativos Serie AU por B/.625,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6% hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada con vencimiento el 29 de marzo de 2022 y la Serie AV por B/.2,375,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 7% hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada con vencimiento el 29 de marzo de 2024.

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

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

Al 31 diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Ideal Living, Corp.</u>	<u>Santa María Court, S. A.</u>	<u>Santa María Hotel & Golf, S. A.</u>	<u>Best Landscaping, Inc.</u>
Efectivo y depósitos en bancos	1,759,069	0	1,759,069	1,043,061	63,523	650,132	2,353
Cuentas por cobrar:							
Clientes	4,308,036	0	4,308,036	3,046,374	0	1,218,562	43,100
Partes relacionadas	2,301,326	(31,361,337)	33,662,663	22,552,532	9,563,963	1,155,751	390,417
Otras	231,352	0	231,352	14,637	0	216,715	0
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar	(191,000)	0	(191,000)	(191,000)	0	0	0
Total cuentas por cobrar	6,649,714	(31,361,337)	38,011,051	25,422,543	9,563,963	2,591,028	433,517
Anticipos a proveedores	2,659,084	0	2,659,084	2,650,575	0	6,116	2,393
Inventarios:							
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	79,179,591	0	79,179,591	69,532,461	9,647,130	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	72,466,787	0	72,466,787	72,466,787	0	0	0
Materiales y suministros	362,837	0	362,837	159,690	0	203,147	0
Total de inventarios	152,009,215	0	152,009,215	142,158,938	9,647,130	203,147	0
Gastos pagados por anticipado	50,958	0	50,958	39,912	4,428	6,618	0
Activos corrientes	163,128,040	(31,361,337)	194,489,377	171,315,029	19,279,044	3,457,041	438,253
Construcciones en proceso	16,813,831	0	16,813,831	16,813,831	0	0	0
Inversión en asociadas	0	(18,561,285)	18,561,285	18,561,285	0	0	0
Maquinaría, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,016,386	(48,730,704)	50,747,090	1,621,887	0	49,108,539	16,664
Propiedades de inversión	108,756,049	0	108,756,049	108,756,049	0	0	0
Inversión en cancha de golf	16,116,864	0	16,116,864	0	0	16,116,864	0
Inversión en hotel	48,730,704	48,730,704	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	476,138	0	476,138	476,138	0	0	0
Otros activos	1,178,634	0	1,178,634	1,092,176	86,113	308	37
Activos no corrientes	194,088,606	(18,561,285)	212,649,891	147,321,366	86,113	65,225,711	16,701
Total de activos	357,216,646	(49,922,622)	407,139,268	318,636,395	19,365,157	68,682,752	454,964

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

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

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Ideal Living, Corp.</u>	<u>Santa María Court, S. A.</u>	<u>Santa María Hotel & Golf, S. A.</u>	<u>Best Landscaping, Inc.</u>
Pasivos:							
Cuentas por pagar:							
Proveedores	6,055,907	0	6,055,907	2,696,632	1,524,092	1,835,030	153
Partes relacionadas	637,103	(31,361,337)	31,998,440	1,842,732	2,199,960	27,869,809	85,939
Otras	288,472	0	288,472	279,248	0	9,224	0
Total cuentas por pagar	6,981,482	(31,361,337)	38,342,819	4,818,612	3,724,052	29,714,063	86,092
Anticipos recibidos de clientes	20,351,090	0	20,351,090	13,296,996	7,013,660	39,280	1,154
Financiamientos con instituciones financieras	37,028,018	0	37,028,018	13,312,812	0	23,715,206	0
Bonos por pagar, porción corto plazo	33,579,619	0	33,579,619	33,579,619	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	4,874	0	4,874	0	0	4,874	0
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282	6,769,282	0	0	0
Total de pasivos corrientes	104,714,365	(31,361,337)	136,075,702	71,777,321	10,737,712	53,473,423	87,246
Bonos por pagar, porción largo plazo	95,524,417	0	95,524,417	95,524,417	0	0	0
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes	23,350,362	0	23,350,362	11,795,924	0	11,554,438	0
Provisiones por pagar y otros pasivos	8,520,044	0	8,520,044	7,086,539	974,146	376,828	82,731
Total de pasivos no corrientes	127,394,823	0	127,394,823	114,406,880	974,146	11,931,066	82,731
Total de pasivos	232,109,188	(31,361,337)	263,470,525	186,184,201	11,711,858	65,404,489	169,977
Patrimonio:							
Acciones comunes	52,991,614	(18,561,285)	71,552,899	52,991,614	224,641	18,336,644	0
Utilidades (pérdidas) no distribuidas	72,115,844	0	72,115,844	79,460,580	7,428,658	(15,058,381)	284,987
Total del patrimonio	125,107,458	(18,561,285)	143,668,743	132,452,194	7,653,299	3,278,263	284,987
Total de los pasivos y patrimonio	357,216,646	(49,922,622)	407,139,268	318,636,395	19,365,157	68,682,752	454,964

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp.	Santa María Court, S. A.	Santa María Hotel & Golf, S. A.	Best Landscaping, Inc.
Ingresos por actividades ordinarias	38,196,954	(41,598)	38,238,552	21,136,573	11,463,564	5,638,415	0
Costos de ventas y operaciones:							
Costos de ventas	20,339,312	0	20,339,312	10,985,153	9,354,159	0	0
Costos de operaciones	2,083,291	0	2,083,291	111,846	0	1,971,445	0
Total costos de ventas y operaciones	22,422,603	0	22,422,603	11,096,999	9,354,159	1,971,445	0
Utilidad bruta en ventas y operaciones	15,774,351	(41,598)	15,815,949	10,039,574	2,109,405	3,666,970	0
Otros ingresos	131,363	0	131,363	131,063	0	300	0
Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar	(191,000)	0	(191,000)	(191,000)	0	0	0
Gastos de administración y mercadeo							
Administración	9,283,285	(40,950)	9,324,235	2,969,751	340,559	6,013,925	0
Mercadeo	496,671	(648)	497,319	200,036	59,920	237,363	0
Total gastos de administración y mercadeo	9,779,956	(41,598)	9,821,554	3,169,787	400,479	6,251,288	0
Costos financieros	6,733,736	0	6,733,736	4,801,122	1,251	1,931,363	0
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta	(798,978)	0	(798,978)	2,008,728	1,707,675	(4,515,381)	0
Impuesto sobre la renta, neto	476,138	0	476,138	476,138	0	0	0
(Pérdida) utilidad neta	(322,840)	0	(322,840)	2,484,866	1,707,675	(4,515,381)	0
Utilidades (pérdidas) no distribuidas al inicio del año	72,438,684	0	72,438,684	76,975,714	5,720,983	(10,543,000)	284,987
Utilidades (pérdidas) no distribuidas al final del año	72,115,844	0	72,115,844	79,460,580	7,428,658	(15,058,381)	284,987

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

Fideicomiso No.25
Ideal Living Corp.

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

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2020

Fideicomiso No. 25
Ideal Living Corp.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe de contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2020

Contenido	Página
Informe de contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 14

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

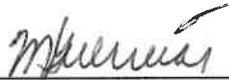
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp, al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Milagros Guerrero
C.P.A. No. 8743
25 de marzo de 2021
Panamá, República de Panamá

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

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

**Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2020**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Activos			
Propiedades	4	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>

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

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

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes
por el período terminado el 31 de diciembre de 2020**

(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

1. Información general

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

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

Para garantizar la Serie A autorizada hasta por la suma de B/. 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 B/.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 Balboas (B/.60,000,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.

Para garantizar la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.40,000,000 y la Serie C autorizada hasta por la suma de B/.30,000,000 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 B/.70,000,000, está compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (B/.37,100,000) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de Setenta Millones (B/.70,000,000); 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 del presente informe representan la suma de B/.31,258,193.

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

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

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

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.4 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente.

La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

2.6.1 Reconocimiento

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

2.6.2 Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

2.6.3 Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

2.6.4 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

2.10 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades los cuales se presentan a su valor razonable.

2.11 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

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

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguna.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Jerarquías del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financiero del Fideicomiso que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

4. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

Diciembre 2020		
Al inicio del período	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Al final del período	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Diciembre 2019		
Al inicio del período	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>
Al final del período	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 se obtuvo a través de los siguientes Avalúos:

- Serie A del Programa Rotativo de Valores: realizado con fecha del 28 de septiembre de 2018 por Mallol & Mallol, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. La misma cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Balboas (B/.60,000,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013 por el Fideicomitente Emisor sobre las fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie A del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp, cuyos avalúos suman el siguiente monto: B/.311,315,525.
- Serie B y C del Programa Rotativo de Valores: realizado con fecha del 8 de agosto de 2016 por Mallol & Mallol, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Las fincas dadas en garantía cuentan con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Balboas (B/.37,100,000), constituida a través de la Escritura Pública No. 22,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de Setenta Millones (B/.70,000,000) mediante la Escritura Publica No. 1,107 del 15 de enero de 2019 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Serie B del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp. cuyos avalúos suman el siguiente monto: B/.37,077,728.

El valor razonable de las propiedades se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

A continuación, se presentan los detalles de las propiedades e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 3	
	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Propiedades	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado. No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Propiedades	<u>348,393,253</u>	<u>348,393,253</u>

5. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

(En balboas)

el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 25 de marzo de 2021, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

6. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 25 de marzo de 2021.

* * * * *



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los diez (10) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021), ante mí, **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO**, portador de la cédula de identidad personal dos-ciento seis-mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente las siguientes personas: **MAYOR ALFREDO ALEMÁN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190)**, **FERNANDO FEDERICO DUQUE MALDONADO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-doscientos ochenta-doscientos siete (8-280-207)** e **IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126), en sus condiciones de Presidente, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de **IDEAL LIVING CORP.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (572787), Documento Redi número un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (1155955), de la Sección Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de lo siguiente:-----

- e) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.**, para el año fiscal que terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----
- f) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil

1 novecientos noventa y nueve (1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser
2 divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o
3 engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

4 g) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información
5 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la
6 condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** para
7 el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----

8 h) Que los firmantes:-----

9 (d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la
10 sociedad.-----

11 (d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda información
12 de importancia sobre **IDEAL LIVING CORP.**, sea de su conocimiento, particularmente
13 durante el periodo en que los informes han sido preparados.-----

14 (d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**
15 dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados.-----

16 (d.4) Han presentado en los Estados Financieros Consolidados sus conclusiones sobre la
17 efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----

18 e) Que los firmantes han revelado a los auditores de **IDEAL LIVING CORP.**, lo siguiente:----

19 (e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los
20 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **IDEAL LIVING**
21 **CORP.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores
22 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos.-----

23 (e.2) Cualquier fraude de importancia o no, que involucre la administración u otro empleados
24 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **IDEAL LIVING**
25 **CORP.**,-----

26 f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios
27 significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**, o cualquiera otros
28 factores que puedan afectar la forma importante tales controles como posterioridad a la fecha
29 de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a
30 deficiencias o debilidades de importancia de la sociedad.-----



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora
 2 denominada Superintendencia del Mercado de Valores.-----
 3 Para constancia se firma esta declaración al compareciente, la encontró conforme, le impartió su
 4 aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumentales los los señores **Juan Antonio**
 5 **Solís Bonilla**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-
 6 cuatrocientos treinta y ocho-ciento cuarenta y tres (8-438-143), **Blas Darío Beluche González**,
 7 varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos
 8 veintitrés-ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecinos de esta
 9 ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme,
 10 le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES

13

Mayor Alfredo Alemán

Céd. No. 8-136-190

14

Fernando Federico Duque Maldonado

Céd. No. 8-280-207

16

Irving Anel Caballero Tejeira

Céd. No. 4-274-126

18

Juan Antonio Solís Bonilla

Céd. No. 8-438-143

22

Blas Darío Beluche González

Céd. No. 8-723-889

NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO





SERIE "H"
No. 5353805

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y SEIS (36).-

DECLARACIÓN NOTARIAL.- En la ciudad de Managua, Capital de la

República de Nicaragua, a las cinco de la tarde del día cinco de abril del año dos mil veintiuno.- Ante mí,

ANA LETICIA GUTIÉRREZ SAMPSON, Abogada y Notario Público de la República de Nicaragua, con

domicilio en esta ciudad, debidamente autorizada para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de

Justicia durante el quinquenio que vencerá el día diecisiete de octubre del año dos mil veintiuno,

comparece el señor **CARLOS FRANCISCO PELLAS CHAMORRO**, quien es mayor de edad, casado,

Empresario, de este domicilio y portador de la cédula de identidad nicaragüense número cero cero uno

- uno cero cero uno cinco tres - cero cero tres tres T (001-100153-0033T). Doy fe de conocer

personalmente al compareciente, así como de que tiene a juicio mío capacidad suficiente para obligarse

y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que procede en su carácter personal y en tal

carácter, dice: **ÚNICA: DECLARACIÓN NOTARIAL:** Yo, **CARLOS FRANCISCO PELLAS**, varón, mayor

de edad, nacido y vecino de la Ciudad Managua, República de Nicaragua, con nacionalidad italiana,

portador del pasaporte número YB uno ocho cuatro tres ocho cero tres (YB1843803), con domicilio en

Comarca de Santo Domingo del Empalme, un kilómetro al Oeste, en mi condición de Tesorero de

IDEAL LIVING CORP., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la

República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número quinientos setenta y dos mil

setecientos ochenta y siete (572787), Documento Redi número un millón ciento cincuenta y cinco mil

novecientos cincuenta y cinco (1155955), de la Sección Micropelículas Mercantil del Registro Público,

por este medio y a fin de dar cumplimiento con las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete- cero-

dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la

República de Panamá, por este medio dejo constancia bajo la gravedad de juramento de lo siguiente:

a) Que he revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a IDEAL LIVING

CORP., para el año fiscal que terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). **b)** Que

a mi juicio, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones falsas o

declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de importancia que

deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil novecientos noventa y nueve

(1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser divulgados para que las declaraciones

hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que



fueron hechas. **c)** Que a mi juicio, los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra

información financiera incluida en los mismos, **representan** razonablemente en todos los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de IDEAL LIVING CORP. para el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). **d)** Declaro además que:

(d.1) Soy uno de los responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la

sociedad. **(d.2)** Soy una de las personas que ha diseñado los mecanismos de control interno que

garantizan que toda información de importancia sobre IDEAL LIVING CORP., sea de su conocimiento,

particularmente durante el período en que los informes han sido preparados. **(d.3)** Que he evaluado la

efectividad de los controles internos de IDEAL LIVING CORP. dentro de los noventa (90) días previos a

la emisión de los Estados Financieros Consolidados. **(d.4)** Que he presentado en los Estados

Financieros Consolidados mis conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en

las evaluaciones efectuadas a esa fecha. **e)** Que he revelado a los auditores de IDEAL LIVING CORP. lo

siguiente: **(e.1)** Todas las deficiencias significativas surgidas en el marco de diseño y operación de los

controles internos, que pudiesen afectar negativamente la capacidad de IDEAL LIVING CORP., para

registrar, procesar y reportar información financiera y a la vez indicando a los auditores que ejerzan un rol

significativo en la ejecución de los controles internos. **(e.2)** Cualquier fraude de importancia o no, que

involucre la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los

controles internos de IDEAL LIVING CORP. **f)** Que he revelado a los auditores externos la existencia o

no de los cambios significativos en los controles internos de IDEAL LIVING CORP., o cualquiera otros

factores que puedan afectar la forma importante de realizar tales controles con posterioridad a la fecha

de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o

debilidades de importancia de la sociedad. Esta declaración la hago para ser presentada ante la

Comisión Nacional de Valores ahora denominada Superintendencia del Mercado de Valores de la

República de Panamá. Así se expresó el compareciente a quien hice conocer el valor y

trascendencias legales de las cláusulas especiales de esta escritura, el alcance de las renunciaciones

implícitas y explícitas que contiene y el objeto de las cláusulas generales que aseguran la validez

de este instrumento. Y leído por mí la Notario, todo este instrumento al compareciente lo encontré

conforme a lo otorgado y le dio su aprobación a todo lo escrito, ratificando su contenido sin

modificaciones, en fe de lo cual firma, ante mí, que doy fe de todo lo relacionado. – F) CARLOS

FRANCISCO PELLAS CHAMORRO.- F) ANA LETICIA GUTIÉRREZ SAMPSON.-----



SERIE "H"
No. 5353806

PASO ANTE MI: Del reverso del folio número ciento dos (102) al reverso del folio número ciento tres (103) de mi Protocolo Número Veintiuno (21) que llevo en el corriente año; y a solicitud del señor **CARLOS FRANCISCO PELLAS CHAMORRO**, libro este Primer Testimonio en dos (2) hojas útiles de ley, que firmo, sello y rubrico, en la ciudad de Managua, Nicaragua, a las cinco y treinta minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil veintiuno. - Hojas de Protocolo Serie "P" No.8823074 y 8680619.- Hojas de Testimonio Serie "H" No. 5353805 y 5353806.-

Ana Leticia Gutierrez Sampson

Ana Leticia Gutiérrez Sampson
Abogado y Notario Público



REPÚBLICA DE NICARAGUA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

F-775



El infrascrito Secretario de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la República de Nicaragua, certifica que la firma que antecede y dice ILEGIBLE es auténtica y corresponde a la que usa:
*****ANA LETICIA GUTIERREZ SAMPSON*****
_____, *en su calidad de*
*****Abogado y Notario Público*****
_____, *en el ejercicio de sus funciones y fue plasmada en:* *****DECLARACION NOTARIAL *****
_____, *contenido en* 2 *, folios. Sin que el Suscrito Secretario ni el Supremo Tribunal se responsabilicen del contenido del documento.*

Managua, siete de abril del año dos mil veintiuno

Rubén Montenegro Espinoza
Secretario
Corte Suprema de Justicia



23
24
25
26
27
28
29
30



Ministerio de Relaciones Exteriores



APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Nicaragua
Country/Pays

El presente documento público
This public document/Le présente acte public

2. ha sido firmado por
has been signed by/
a été signé par

RUBEN MONTENEGRO ESPINOZA

3. quien actúa en calidad de
acting in the capacity of/
agissant en qualité de

SECRETARIO CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

4. y está revestido del sello/timbre de
bears the seal/stamp of
est revêtu du sceau/timbre de

**SECRETARIA - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA -
011106-SRIA**



Certificado
Certified/Atteste

5. en Managua
at/à

6. el día 07 de abril de 2021
the/le

7. por Ministerio de Relaciones Exteriores
by/par

8. bajo el número A9C726921097A 1326573
number/sous n°

9. Sello/timbre
Seal/stamp
Sceau/timbre

10. Firma
Signature/signature

Luciana Chavez Talavera

Tipo de Documento: **DECLARACION NOTARIADA**
Type of document/
type de document

N° de hojas: **02**
number pages/nombre de pages

Titular del Documento: **CARLOS FRANCISCO PELLAS CHAMORRO**
Document holder/Titulaire du document

Esta Apostilla/Legalizacion no certifica el contenido del documento para el cual se expidió.
This Apostille/Legalization does not certify the content of the document for which it was issued.
Cette Apostille/Législation ne certifie pas le contenu du document pour lequel elle fut délivrée.

AC 1326573IORD