

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de junio 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 Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000.



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$372.4 millones al 31 de marzo de 2020, a \$370.1 millones al 30 de junio de 2020, reflejando una disminución neta de \$2.3 millones. Esta disminución obedece principalmente a una disminución en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$0.3 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$1.9 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.2 Millones, una disminución de \$0.1 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$14.8 millones de Construcciones en Proceso), un aumento en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$1.0 Millones, un aumento en el rubro de Inversión en Bonos de \$0.5 Millones, una disminución en el rubro de maquinaria, mobiliario y equipo de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de inversión hotel de \$0.4 Millones, una disminución en el rubro de cancha de golf de \$0.1 Millones, un aumento en el rubro de otros activos de \$0.3 Millones.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 31 de marzo de 2020, pasando de \$249.2 millones a \$250.7 millones, reflejando un aumento neto de \$1.5 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento \$2.1 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.8 millones, una disminución en el rubro de otros pasivos de \$1.4, una disminución en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de financiamiento con entidades financieras de \$0.3, un aumento en el rubro de Intereses acumulados por pagar \$0.4 Millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$178.9 millones al 31 de marzo de 2020 a \$176.6 millones al 30 de junio de 2020, reflejando una disminución de \$2.3 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de junio de 2020 de 1.69.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de marzo de 2020, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$123.2 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumento de 1.35 a 1.40, en el trimestre analizado.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja pérdida en el trimestre analizado producto del efecto causado en el mes de marzo de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19 y es un factor que influye a un comportamiento variable.

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

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

Al 30 de junio 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: \$298.0 millones;
- Casas: \$271.1 millones;
- Santa María Business District: \$94.4 millones.

De lo anterior, a la fecha la Compañía ha reconocido como ingreso por la venta de lotes urbanizados y viviendas la suma acumulada de \$604.4 millones.

Al 30 de junio de 2020, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$628.6 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de junio 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 ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan una disminución de \$28.2 millones. Esta disminución se debe principalmente al reporte del 9 de marzo de 2020 del primer caso COVID-19 en Panamá y el gobierno de Panamá tomo medidas de cuarentena general 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.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$2.2 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución de \$0.3 millones en el rubro de publicidad y un aumento \$2.5 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es negativa al 30 de junio de 2020.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor participa en la industria de construcción y de bienes raíces residenciales, y a una menor medida en bienes raíces comerciales. Esta industria ha venido creciendo importantemente en años recientes, junto con una agresiva demanda de parte de inversionistas tanto locales como extranjeros. Se espera que las limitaciones de financiamiento, junto con un menor crecimiento económico esperado mermen las ventas potenciales en la industria en general.

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$140 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de estas deudas depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

E. Hechos o cambios de Importancia

Financiamientos con Instituciones Financieras

A la fecha de la emisión del informe la Compañía se encuentra en negociaciones con instituciones bancarias locales, con las que mantiene financiamientos, para la extensión de sus vencimientos a un plazo mayor a un año y algunas de las condiciones sobre la negociación original (véase la nota 18).



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

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta 30-jun-20	que reporta 30-mar-20	que reporta 31-dic-19	que reporta 30-sep-19
Ventas o Ingresos Totales	8,125,409	7,456,569	88,904,459	60,767,595
Ganancia Bruta en Ventas	4,071,825	3,637,931	42,196,332	29,638,082
Margen Operativo Bruto	50.11%	48.79%	47.46%	48.77%
Gastos Generales y Administrativos	-9,622,354	-5,719,228	-20,538,373	-12,208,773
Utilidad (Pérdida) Neta	6,017,714	-2,162,672	20,359,281	14,791,212
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	2.11	-0.76	7.09	5.20
Depreciación y Amortización	1,222,420	409,329	2,339,572	1,773,592

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta 30-jun-20	que reporta 30-mar-20	que reporta 31-dic-19	que reporta 30-sep-19
Activo Circulante (1)	176,578,407	178,987,472	182,617,256	191,553,244
Activos Totales	370,155,644	372,470,955	374,658,811	380,863,768
Pasivo Circulante (2)	104,819,052	110,806,460	119,106,559	124,242,101
Pasivos Totales	250,743,061	249,203,330	249,228,513	261,001,539
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	66,420,969	70,276,011	72,438,684	66,870,615
Patrimonio Total	119,412,583	123,267,625	125,430,298	119,862,229

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta 30-jun-20	que reporta 30-mar-20	que reporta 31-dic-19	que reporta 30-sep-19
Dividendo/Acción	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda total/Patrimonio	1.40	1.35	1.32	1.41
Capital de Trabajo	3,663,839	7,816,747	8,311,667	6,689,684
Razón Corriente	1.69	1.62	1.70	1.54
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

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




III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de junio de 2020 no auditados.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

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

FIRMA (S)



Fernando Duque
Apoderado Especial



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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

30 de junio de 2020

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

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

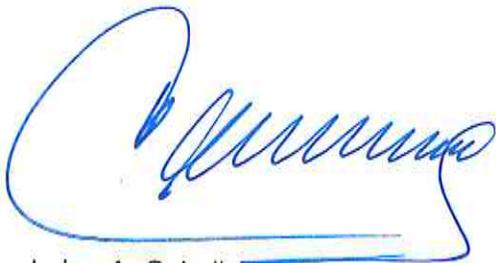
Anexos

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

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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias, (en adelante "las Compañías"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2020, y el estado consolidado de resultados, estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de cambio de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero
CPA N°7800
31 de agosto de 2020
Panamá, República de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2020

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,893,343	1,447,654
Cuentas por cobrar:			
Clientes		2,564,200	7,464,815
Partes relacionadas		1,972,429	2,150,284
Otras		517,031	734,128
Total cuentas por cobrar	4, 6	<u>5,053,660</u>	<u>10,349,227</u>
Anticipos a proveedores	7	4,468,054	5,540,119
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	97,035,919	99,518,904
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	67,630,562	65,307,969
Materiales y suministros		419,102	412,665
Total de inventarios		<u>165,085,583</u>	<u>165,239,538</u>
Gastos pagados por anticipado		77,767	40,718
Total de activos corrientes		<u>176,578,407</u>	<u>182,617,256</u>
Construcciones en proceso	10	14,814,991	12,984,852
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,202,984	2,379,440
Propiedades de inversión	12	108,756,049	108,756,049
Inversión en cancha de golf	13	16,270,974	16,425,081
Inversión en hotel	14	49,573,260	50,442,471
Inversión en Bonos	15	460,000	0
Intangible y otros activos	16	1,498,979	1,053,662
Total de activos no corrientes		<u>193,577,237</u>	<u>192,041,555</u>
Total de activos		<u><u>370,155,644</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 los estados financieros consolidados.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		6,601,889	8,616,834
Partes relacionadas		764,640	349,949
Otras		462,456	463,873
Total cuentas por pagar	4, 18	<u>7,828,985</u>	<u>9,430,656</u>
Anticipos recibidos de clientes	4, 17	34,185,549	32,498,073
Deuda bajo arrendamiento financiero	21	10,023	14,618
Intereses acumulados por pagar		389,450	0
Financiamientos con instituciones financieras	19	36,986,554	36,779,025
Bonos por pagar, porción corto plazo	20	27,649,209	33,614,905
Impuesto sobre la renta por pagar		11,298	11,298
Dividendos por pagar	21, 22	6,769,282	6,769,282
Total de pasivos corrientes		<u>113,830,350</u>	<u>119,117,857</u>
Bonos por pagar, porción largo plazo	20	101,916,263	95,869,214
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		23,107,555	22,858,685
Provisiones por pagar y otros pasivos		11,888,892	11,382,757
Total pasivos no corrientes		<u>136,912,710</u>	<u>130,110,656</u>
Total de pasivos		<u>250,743,060</u>	<u>249,228,513</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	23	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		66,420,970	72,438,684
Total del patrimonio		<u>119,412,584</u>	<u>125,430,298</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>370,155,644</u>	<u>374,658,811</u>

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por actividades ordinarias	24	8,082,567	36,371,195
Costos de ventas y operaciones:			
Costos de ventas	8	2,482,985	13,755,197
Costos de operaciones		<u>1,570,599</u>	<u>2,657,458</u>
Total costos de ventas y operaciones		<u>4,053,584</u>	<u>16,412,655</u>
Utilidad bruta en ventas y operaciones		4,028,983	19,958,540
Otros ingresos		42,842	93,742
Gastos de administración y mercadeo			
Gastos de administración	4, 25	4,293,803	6,142,953
Gastos de mercadeo	4, 26	<u>71,127</u>	<u>371,081</u>
Total gastos de administración y mercadeo		<u>4,364,930</u>	<u>6,514,034</u>
Costos financieros	27	<u>5,459,488</u>	<u>1,113,334</u>
(Pérdida) Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta		(5,752,593)	12,424,914
Impuesto sobre la renta, neto	28	<u>(265,121)</u>	<u>869,259</u>
(Pérdida) Utilidad neta		<u>(6,017,714)</u>	<u>11,555,655</u>
(Pérdida) Utilidad neta por acción común	23	<u>(2.11)</u>	<u>4.06</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2019	52,991,614	52,079,403	105,071,017
Utilidad neta - 2019	<u>0</u>	<u>20,359,281</u>	<u>20,359,281</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	52,991,614	72,438,684	125,430,298
Pérdida neta - 2020	<u>0</u>	<u>(6,017,714)</u>	<u>(6,017,714)</u>
Saldos al 30 de junio de 2020	<u>52,991,614</u>	<u>66,420,970</u>	<u>119,412,584</u>

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

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad neta		(6,017,714)	11,555,655
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		265,121	1,778,539
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf		1,222,420	1,190,354
Amortización de activos intangibles		4,320	5,472
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		5,295,567	(841,467)
Anticipos a proveedores y otros		1,072,065	(492,139)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		2,482,985	13,755,197
Terrenos en desarrollo urbanístico		(2,322,593)	(18,515,719)
Inventario de materiales		(8,437)	(36,256)
Gastos pagados por anticipado		115,325	(51,345)
Construcciones en proceso		(1,830,139)	(2,231,033)
Impuesto sobre la renta diferido activo		(62,663)	0
Otros activos		(449,637)	(43,307)
Anticipos recibidos de clientes		1,687,476	(331,628)
Cuentas por pagar		(1,601,671)	(3,999,573)
Otros pasivos		506,135	481,724
Impuesto sobre la renta diferido pasivo		0	1,778,539
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		248,870	1,235,813
Efectivo usado en las operaciones			
Impuesto sobre la renta pagado		(202,064)	(727,204)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>407,366</u>	<u>4,511,622</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(1,045,964)	(1,313,200)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(1,045,964)</u>	<u>(1,313,200)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(4,595)	(4,635)
Producto de préstamos por pagar y obligaciones por pagar		9,299,553	18,800,000
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(8,210,671)	(22,796,088)
Efectivo neto usados en las actividades de financiamiento		<u>1,084,287</u>	<u>(4,000,723)</u>
Disminución neto del efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		445,689	(802,301)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>1,447,654</u>	<u>1,882,517</u>
		<u>1,893,343</u>	<u>1,080,216</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 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 hotel, Spa & Fitness Center, Golf House. Constituida en la Escritura Pública 15,500 del 13 de junio de 2014. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.
- c) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa María Golf & Country Club. Constituida en la Escritura Pública 17,835 del 24 de agosto de 2015. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

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

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

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

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

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 31 de agosto de 2020.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 y 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 4(h) - Determinación cuando una propiedad es ocupada por el dueño o propiedad de inversión.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(b) *Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2019, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 10 – Construcción en proceso.
- Nota 3(g,e,j) – vida útil de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo.
- Nota 3(k) – estimación de la provisión para posibles cuentas de cobro dudoso.
- 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 obtenidas de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valorización significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

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

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

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

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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

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

(a.2) Transacciones eliminadas en la Consolidación

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

(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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 otro resultado integral (VRCOI) 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 periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

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

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

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

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

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

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral 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 otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 como este se informa al personal clave de la Gerencia.
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- 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 periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (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 periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamos básica (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

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

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) se trata como 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 otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a 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 otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se miden al VRCCR si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al VRCCR 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 de 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 distinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 CA.

(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 construcción en proceso
- Terrenos
- Materiales, equipos y repuestos
- Otros

Métodos

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

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, maquinarias, mobiliarios y equipos se reconocen en el estado consolidado de resultados.

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

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

Mobiliario	8 - 10 años
Maquinaria y equipo	4 - 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 las mismas han sido dispuestas o reclasificadas.

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

(i) *Inversión en cancha de golf*

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

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

Mejoras	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, edificación y mejoras.

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

Equipos de cocina	5 años
Mobiliarios	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*

(l) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 reconocerá pérdidas por deterioro dado que los montos resultantes del mismo no es material.

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

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

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

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

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

Las pérdidas crediticias son calculadas en base a la tasa de interés efectiva original del activo financiero descontada al valor presente sobre los flujos esperados.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado 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 la Compañía de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

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

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 a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

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

(l) Cuentas por pagar

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

(m) Anticipos recibidos de clientes

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

(n) Cuotas y depósitos de garantía recibidos

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

(o) Provisiones

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

Provisiones para costos

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

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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(s) *Arrendamientos*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

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

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

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

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

A la fecha de presentación, el Grupo ha realizado la evaluación del impacto de esta norma y no ha tenido un impacto significativo en los resultados y al 31 de diciembre de 2019 en el estado consolidado de situación financiera se presentan así:

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

En el caso de existir contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinaba si el acuerdo era o contenía un contrato de arrendamiento basado en la evaluación de si:

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había transmitido el derecho a utilizar el activo

Arrendamientos en los que la Compañía es Arrendatario

La Compañía no tenía arrendamientos financieros según la NIC 17.

Los activos mantenidos en otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado consolidado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento

(t) *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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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

(ii) *Impuesto diferido*

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

(u) *Utilidad neta por acción común*

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

(v) *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.

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

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

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

- Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las NIIF.
- Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de "Material".

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>1,972,429</u>	<u>2,150,284</u>
Pasivos:		
Anticipo recibido de clientes	787,712	787,712
Cuentas por pagar	<u>764,640</u>	<u>349,949</u>
	<u>1,552,352</u>	<u>1,137,661</u>
Gastos:		
Administrativos y generales	22,191	36,409
Mercadeo	<u>32,793</u>	<u>96,777</u>
	<u>54,984</u>	<u>133,186</u>
Directores y personal clave		
Honorarios profesionales, capitalizados en Construcciones	15,304,033	14,545,457
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>4,371,886</u>	<u>3,977,594</u>
	<u>19,675,919</u>	<u>18,523,051</u>

Al 30 de junio de 2020, existen cuentas por cobrar con parte relacionada por B/.1,972,429 (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	15,440	21,622
Cuentas corrientes	1,869,184	1,230,454
Cuentas de ahorros	<u>8,719</u>	<u>195,578</u>
Totales de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,893,343</u>	<u>1,447,654</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes	2,564,200	7,464,815
Accionistas y partes relacionadas	1,972,429	2,150,284
Otras	<u>517,031</u>	<u>734,128</u>
Totales	<u>5,053,660</u>	<u>10,349,227</u>

Las cuentas por cobrar por su antigüedad de saldo se presentan a continuación:

De 1 a 30 días	3,428,607	7,344,726
De 31 a 60 días	1,056,980	1,983,667
De 61 a 90 días	141,292	295,741
De 91 a 120 días	124,947	261,530
Más de 121 días	<u>301,835</u>	<u>463,563</u>
Totales	<u>5,053,661</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 mitiga su riesgo de recuperación, en la medida en que los bancos realicen los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios para los clientes.

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar que suman B/.5,053,661 (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 9).

La Administración de la Compañía es de la opinión de que estas transacciones son totalmente cobrables y que no deben resultar en ningún efecto adverso en la situación financiera de la Compañía o los resultados de la operación. Al 30 de junio de 2020 no se ha reconocido ninguna disposición por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar.

(7) Anticipos a Proveedores

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.4,468,054 (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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
The Grove	23,954,773	24,886,573
Santa Maria Court	18,273,335	19,001,289
Península Estate	15,755,087	15,755,087
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
The Crescent	10,339,676	11,162,909
Santa María Business District	4,363,614	4,363,614
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Fairway Estates SF1	2,528,433	2,528,433
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Island Estates	1,649,029	1,649,029
Fairway Estates SF2	1,331,745	1,331,745
Parcela HD5	763,680	763,680
Totales	<u>97,035,919</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).

(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

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

<u>Finca No.</u>	<u>2020</u>	
	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	280,078.94 Mts. 2	52,238,967
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>67,630,562</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación**

<u>Finca No.</u>	<u>2019</u>	
	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 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 30 de junio de 2020, Compañía transfirió costos de producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados a productos de obras terminadas a inventarios de terrenos para la venta por B/.2,322,593.

Al 31 de diciembre de 2019, Compañía transfirió costos de producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados a productos de obras terminadas a inventarios de terrenos para la venta por B/.18,673,139.

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.67,630,562 (2019: B/.65,307,969) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 19).

(10) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos de urbanización	371,955,063	
Intereses y cargos bancarios	77,557,534	369,456,234
Costos administrativos y operacionales	70,720,424	69,821,075
Planos y estudios	34,926,470	34,703,890
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total, de construcciones en proceso	555,660,096	551,507,364
Menos: Transferencia a obras terminadas	(349,553,797)	(349,553,797)
Transferencia a propiedades de inversión	(99,763,937)	(99,763,937)
Transferencia a obras en desarrollo	<u>(91,527,371)</u>	<u>(89,204,778)</u>
Total, construcciones en proceso	<u>14,814,991</u>	<u>12,984,852</u>

El importe de los costos por préstamos capitalizados durante el año 2020 fue de B/.135,792 (2019: B/.7,230,085).

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización se detalla en la nota 18 y 19.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Construcciones en Proceso, continuación

Al 31 de marzo 2020, la Compañía transfirió costos producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados por B/.2,322,593 a productos de terrenos en vías de desarrollo.

Durante el año 2019, la Compañía transfirió costos producto de la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados por B/.18,673,139 a productos de terrenos en vías de desarrollo.

Al 30 de junio 2020, en construcciones en proceso se encuentra registrado el proyecto Country Club por B/.14,876,324 (2019: B/.12,984,852).

(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	2020			
	<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	<u>10,058</u>	<u>12,682</u>	<u>0</u>	<u>22,740</u>
Al final del año	<u>4,031,731</u>	<u>919,429</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,991,852</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,374,374	768,775	446,523	4,589,672
Gasto del año	<u>129,783</u>	<u>32,741</u>	<u>36,673</u>	<u>199,196</u>
Al final del año	<u>3,504,157</u>	<u>801,516</u>	<u>483,196</u>	<u>4,788,868</u>
Saldo neto	<u><u>527,575</u></u>	<u><u>117,913</u></u>	<u><u>1,557,496</u></u>	<u><u>2,202,984</u></u>
	2019			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	3,989,319	880,528	2,040,692	6,910,539
Compras	<u>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><u>647,299</u></u>	<u><u>137,972</u></u>	<u><u>1,594,169</u></u>	<u><u>2,379,440</u></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>
PH 416295	119,916 Mts.2	27,257,745	27,257,745
277,648	84,802 Mts.2	26,889,286	26,889,286
277,646	46,057 Mts.2	24,874,965	24,874,965
250,332	24,472 Mts.2	15,575,805	15,575,805
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts.2	8,244,477	8,244,477
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts.2	1,664,216	1,664,216
406,667	9,677 Mts.2	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.

(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>(154,107)</u>	<u>(154,107)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(2,053,201)</u>	<u>(2,053,201)</u>
Saldo neto	<u>10,855,238</u>	<u>5,415,736</u>	<u>16,270,974</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>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(13) Inversión en Cancha de Golf, continuación**

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.

(14) Inversión en Hotel

En mayo de 2019, la Compañía inició operaciones del Hotel Santa María *Luxury Collection*, cuya inversión tiene un valor asignado de B/.53,533,585.

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

	2020				
	<u>Terrenos</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	563,033	2,630,256	3,795,641	46,567,063	53,555,993
Compras	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</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	(411,976)	(664,237)	(2,037,309)	(3,113,522)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(97,341)</u>	<u>(189,782)</u>	<u>(582,088)</u>	<u>(869,211)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(509,317)</u>	<u>(854,019)</u>	<u>(2,619,397)</u>	<u>(3,982,733)</u>
Saldo neto	<u>563,033</u>	<u>2,120,939</u>	<u>2,941,622</u>	<u>43,947,666</u>	<u>49,573,260</u>
	2019				
	<u>Terrenos</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
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) Inversiones en bonos

Las inversiones a costos amortizados con cambios en resultados por B/.460,000 consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2023.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activo de costos incurridos	927,456	687,523
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Otros	362,801	153,097
Depósitos en garantía	36,906	36,906
Software, neto de amortización	5,169	9,489
Totales	<u>1,498,979</u>	<u>1,053,662</u>

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

	<u>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>(4,320)</u>	<u>(8,639)</u>
Al final del año	<u>(41,180)</u>	<u>(36,860)</u>
Saldo neto	<u>5,169</u>	<u>9,489</u>

(17) Anticipos Recibidos de Clientes

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.59,072,686 (2019: B/.66,025,868). Al 30 de junio de 2020, se mantienen abonos por B/.34,185,549 (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.

(18) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveedores	6,601,889	8,616,834
Partes relacionadas	764,640	349,949
Otras	462,456	463,873
Totales	<u>7,828,985</u>	<u>9,430,656</u>

El detalle de cuentas por pagar proveedores es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Contratistas	5,651,429	7,322,778
Proveedores	923,789	1,272,950
Servicios	26,671	21,106
Totales	<u>6,601,889</u>	<u>8,616,834</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Financiamientos con Instituciones Financieras

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

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2020</u> <u>Valor en Libros</u>	<u>2019</u> <u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.27,580,000	5.25%	Diciembre-20 (2018: Agosto-19)	23,762,950	25,337,557
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Marzo-21 (2018: Marzo-19)	9,225,000	7,461,064
Línea de crédito por B/.24,315,000	5.28%	Agosto-19 (2018: Agosto -19)	0	0
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-20 (2018: diciembre-19)	<u>3,998,604</u>	<u>3,980,404</u>
		Subtotal	<u>36,986,554</u>	<u>36,779,025</u>
		Porción a corto plazo	36,986,554	36,779,025
		Porción a largo plazo	0	0
		Totales	<u>36,986,554</u>	<u>36,779,025</u>

(20) 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	60,000,000	60,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	40,000,000	40,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	30,000,000	30,000,000
Menos costos de emisión	(434,529)	(515,881)
Totales de bonos, netos de costos de emisión	<u>129,565,471</u>	<u>129,484,119</u>
Porción a corto plazo	27,649,209	33,614,905
Porción a largo plazo	<u>101,916,263</u>	<u>95,869,214</u>
Totales	<u>129,565,472</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 divididos en tres (3) series como sigue:

- Serie A: Bonos Corporativos hasta un máximo de sesenta millones de Balboas (B/.60,000,000.00), con plazos variables que van desde 1 año hasta 7 años, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta. De esta serie A se encuentran en circulación las serie Q, R, U, H, L.
- 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 que van desde 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Bonos por Pagar, continuación

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

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

Finca número 250,332, Documento Redi 822599

Finca número 250,339, Documento Redi 822805

Finca número 277,646, Documento Redi 1258954

Finca número 277,648, Documento Redi 1258954

Finca número 294,259, Documento Redi 1496069

Finca número 406,667, Documento Redi 2288296

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.40,000,000 y VCNs de la Serie C autorizada hasta por la suma de B/.30,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en la cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.37,100,000 constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 sobre los productos terminados por vender identificados como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C (véase la nota 9).

- **A continuación, el detalle de las emisiones vigentes de los Bonos Corporativos de la Serie A:**

El 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.

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Bonos por Pagar, continuación

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.

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie Q correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.4,050,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.22,950,000.

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/.450,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.2,550,000.

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/.1,500,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.28,500,000.

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

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Bonos por Pagar, continuación

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

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

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.

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 y vence el 20 de junio de 2020.

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 y vence el 8 de noviembre de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Bonos por Pagar, continuación

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.

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 y vence el 23 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 7 de mayo de 2020 mediante Resolución SMV-177-20, 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 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00) autorizadas mediante Resolución SMV No.407-12 de 10 de diciembre de 2012. La modificación de los términos y condiciones se realizó a nivel de 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 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 amortizara 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) autorizadas 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 en base a períodos de gracias distintos a los que originalmente estaban establecidos, adicionalmente se realizaron de los

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Bonos por Pagar, continuación

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.

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

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

	2020				Total
	Deuda bajo arrendamiento financiero	Pasivos Financiamiento y bonos por pagar	Dividendos por pagar	Patrimonio Utilidades no distribuidas	
1 de enero de 2020	14,618	165,463,144	6,769,282	72,438,684	244,685,728
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Pago de deuda bajo arrendamiento financiero	(4,595)	0	0	0	(4,595)
Producto de préstamos y obligaciones por pagar	0	9,299,553	0	0	9,299,553
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(8,210,671)	0	0	(8,210,671)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(4,595)	1,088,882	0	0	1,084,287
Total de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	0	0	0	(6,017,715)	(6,017,715)
Al 31 de marzo 2020	10,023	166,552,026	6,769,282	66,420,969	239,752,300

	2019				Total
	Deuda bajo arrendamiento financiero	Pasivos Financiamiento y bonos por pagar	Dividendos por pagar	Patrimonio Utilidades no distribuidas	
1 de enero de 2019	24,300	175,558,341	6,769,282	52,079,403	234,431,326
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:					
Pago de deuda bajo arrendamiento financiero	(9,682)	0	0	0	(9,682)
Producto de préstamos y obligaciones por pagar	0	30,046,000	0	0	30,046,000
Pago de préstamos y obligaciones por pagar	0	(39,141,197)	0	0	(39,141,197)
Total de cambios de flujos de efectivo de financiamiento	(9,682)	(9,295,197)	0	0	(9,304,879)
Total de patrimonio relacionado con otros cambios (utilidad del año)	0	0	0	20,359,281	20,359,281
Al 31 de diciembre de 2019	14,618	165,463,144	6,769,282	72,438,684	244,685,728

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Dividendos por Pagar

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

A continuación, detalle de los dividendos por pagar:

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

(23) 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>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común, continuación

Utilidad Neta por Acción Común

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

	<u>2019</u>	<u>2019</u>
(Pérdida) Utilidad neta	<u>(6,017,715)</u>	<u>11,555,655</u>
Acciones comunes emitidas y en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
(Pérdida) Utilidad neta por acción común	<u>(2.11)</u>	<u>4.06</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) 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		Cancha de Golf		Hotel		Mantenimiento de áreas verdes		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Línea de productos										
Ventas de lotes y viviendas	4,617,195	75,944,968	0	0	0	0	0	0	75,944,968	75,944,968
Cuotas y membresías	0	0	1,086,954	2,887,836	0	0	0	0	2,887,836	2,887,836
Hospedaje	0	0	0	0	1,138,265	3,893,196	0	0	3,893,196	3,893,196
Venta de alimentos y bebidas	0	0	0	0	1,172,291	4,938,585	0	0	4,938,585	4,938,585
Servicios	0	0	0	0	110,705	908,111	0	331,476	110,705	1,239,587
	<u>4,617,195</u>	<u>75,944,968</u>	<u>1,086,954</u>	<u>2,887,836</u>	<u>2,421,261</u>	<u>9,739,892</u>	<u>0</u>	<u>331,476</u>	<u>87,775,290</u>	<u>88,904,172</u>
Oportunidad del reconocimiento de ingresos										
En un momento determinado del tiempo	4,617,195	75,944,968	0	0	2,310,556	8,831,781	0	0	84,776,749	84,776,749
A lo largo del tiempo	0	0	1,086,954	2,887,836	110,705	908,111	0	331,476	2,998,541	4,127,423
	<u>4,617,195</u>	<u>75,944,968</u>	<u>1,086,954</u>	<u>2,887,836</u>	<u>2,421,261</u>	<u>9,739,892</u>	<u>0</u>	<u>331,476</u>	<u>87,775,290</u>	<u>88,904,172</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	34,185,549	32,498,073
Cuotas recibidas por adelantado	11,888,893	11,658,365
Total	<u>46,074,442</u>	<u>44,156,438</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	44,156,438	62,380,107
Ajuste por adopción NIIF 15	0	0
Depósitos recibidos e incrementos	4,585,929	51,710,185
Ingresos reconocidos	(2,488,007)	(67,919,729)
Devoluciones	(179,918)	(2,014,125)
Saldo al final	<u>46,074,442</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 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 y las cuotas de mantenimiento 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 viviendas nuevas, por la prestación de servicios de hotelería, venta de alimentos y bebidas, mantenimiento de áreas verdes y jardines y por las cuotas de admisión y mantenimiento, por lo que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. Este importe se reconocerá como ingreso cuando se ha prestado el servicio al cliente y cuando se otorga el derecho de uso, lo que se espera que ocurra durante los próximos 5 años.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) 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 periodo mayor a un año, la comisión es capitalizada como otros activos (activo no corriente) y amortizado en el momento que se reconoce el ingreso relacionado.</p>	<p>Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando los clientes cumplan los requisitos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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/.59,072,686 (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>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022 y más</u>	<u>Total</u>
Lote	2,473,200	2,625,708	5,745,072	10,843,980
Casa	11,694,771	1,130,000	1,602,416	14,427,187
Apartamento	<u>17,952,604</u>	<u>9,352,178</u>	<u>6,496,738</u>	<u>33,801,519</u>
Totales	<u>32,120,574</u>	<u>13,107,886</u>	<u>13,844,226</u>	<u>59,072,686</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 son recuperables. La Compañía por lo tanto ha capitalizado costos de contrato por B/.927,456 (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**(25) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depreciación (ver nota 12, 14 y 15)	1,222,514	1,190,354
Salarios	1,054,137	1,937,199
Mantenimiento general	457,511	249,215
Materiales y suministros	424,742	69,402
Impuesto por venta de inmueble	202,064	909,280
Servicios públicos	181,857	287,088
Honorarios profesionales	112,115	162,743
Servicios administrativos	197,836	255,481
Comunicación y teléfono	74,554	30,582
Mantenimiento de oficina	57,489	86,684
Seguridad	144,685	388,681
Impuestos, distintos de renta	37,965	98,530
Útiles de oficina	29,772	74,431
Primas por seguros	22,785	81,671
Combustibles y lubricantes	18,243	87,339
Otros	15,052	62,239
Comestibles e insumos	14,719	57,450
Viajes y viáticos	8,724	30,506
Transporte	8,142	77,830
Regalías y donaciones	4,576	776
Amortización del programa SAP (ver nota 16)	4,320	5,472
Totales	<u>4,293,803</u>	<u>6,142,953</u>

(26) Gastos de Mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Publicidad	56,108	183,841
Promoción	14,107	162,104
Papelería – impresos y otros	912	14,974
Letreros y vallas	0	6,939
Estudio de mercadeo	0	3,225
Comisiones por ventas	0	0
Totales	<u>71,127</u>	<u>371,081</u>

(27) Costos financieros

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses financieros	5,357,846	1,097,838
Comisiones bancarias	101,642	15,496
Totales	<u>5,459,488</u>	<u>1,113,334</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de marzo 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 periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

(28) 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%)	(350,778)	783,602
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y reversión de diferencias temporales	<u>85,657</u>	<u>85,657</u>
Gasto de impuesto sobre la renta, neto	<u>(265,121)</u>	<u>869,259</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	(5,752,593)	13,334,193
Menos: Ingresos no gravables	(4,328,877)	(25,659,265)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas		(483,159)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(342,626)	(342,626)
Más: Gastos no deducibles	6,537,999	1,388,569
Costos no deducibles	<u>2,482,985</u>	<u>14,896,696</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>(1,403,112)</u>	<u>3,134,408</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>(350,778)</u>	<u>783,602</u>

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.85,657 (2019: B/.85,657) y corresponde a pérdidas fiscales acumuladas en años anteriores.

Durante el año 2020 y 2019, los importes de impuesto diferido activo y pasivo fueron utilizados en su totalidad.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Impuesto sobre la Renta, continuación

El impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo, se detalla a continuación:

	2020			
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Reconocimiento en Patrimonio</u>	<u>Saldo Final</u>
Pérdidas fiscales acumuladas	85,657	(85,657)	0	0
Impuesto renta diferido por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totales	<u><u>85,657</u></u>	<u><u>(85,657)</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

	2019			
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Reconocimiento en Patrimonio</u>	<u>Saldo Final</u>
Pérdidas fiscales acumuladas	85,657	(85,657)	0	0
Comisiones sobre ventas	<u>(97,185)</u>	<u>97,185</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totales	<u><u>(11,529)</u></u>	<u><u>11,529</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Impuesto sobre la Renta, continuación

	2020			
	Saldo Inicial	Reconocimiento en resultados	Reconocimiento en Patrimonio	Saldo Final
Pérdidas fiscales acumuladas	85,657	(85,657)	0	0
Impuesto renta diferido por pagar	0	0	0	0
Totales	<u>85,657</u>	<u>(85,657)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	2019			
	Saldo Inicial	Reconocimiento en resultados	Reconocimiento en Patrimonio	Saldo Final
Pérdidas fiscales acumuladas	85,657	(85,657)	0	0
Comisiones sobre ventas	(97,185)	97,185	0	0
Totales	<u>(11,529)</u>	<u>11,529</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

(29) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Efectos y depósito en bancos	1,893,343	1,893,343	1,447,654	1,447,654
Cuentas por cobrar	5,053,660	5,053,660	10,349,227	10,349,227
Totales	<u>6,947,003</u>	<u>6,947,003</u>	<u>11,796,881</u>	<u>11,796,881</u>
Pasivos				
Cuentas por pagar	7,828,985	7,828,985	9,430,656	9,430,656
Financiamientos con instituciones financieras	36,986,554	36,751,932	37,579,025	37,171,428
Bonos por pagar	129,565,472	124,588,644	129,484,119	131,967,424
Totales	<u>174,381,011</u>	<u>169,169,561</u>	<u>176,493,800</u>	<u>178,177,105</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.

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	36,751,932	37,171,428
Bonos por pagar	124,588,644	131,967,424
Totales	161,340,576	167,578,215

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

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

Régimen de Incentivo Turístico - Ley No. 8 de Turismo

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Información por Segmentos

- 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.

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

	2020							
	Comercial	Residencial	Cancha de Golf	Country Club	Hotel	Mantenimiento de Areas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	4,328,877	0	0	0	0	0	4,328,87
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	1,086,954	245,476	0	0	0	1,332,43
Ingresos por servicios	0	0	0	0	110,705	0	0	110,70
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	0	0	2,310,556	0	0	2,310,55
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(2,482,985)	0	0	0	0	0	(2,482,98
Costos de membresías y servicios de club de golf	0	0	(84,855)	(218,577)	(1,267,167)	0	0	(1,570,59
Utilidad bruta	0	1,845,891.47	1,002,099.20	26,899.00	1,154,094.00	0	0	4,028,983.6
Otros ingresos	0	42,842	0	0	0	0	0	42,84
Gastos de administración y mercadeo	0	(617,255)	(1,288,110)	(23,736)	(2,233,766)	0	0	(4,162,86
Utilidad de operación	0	1,271,479	(286,011)	3,163	(1,079,672)	0	0	(91,04
Costos financieros	0	(4,691,488)	0	0	(788,000)	0	0	(5,459,48
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	(3,420,009)	(286,011)	3,163	(1,847,672)	0	0	(5,550,52
Impuesto sobre la renta	0	(387,219)	0	(53,264)	(2,670,192)	0	0	(467,18
Utilidad neta	0	(3,807,228)	(286,011)	(50,101)	(1,874,374)	0	0	(6,017,71
Total de activos	<u>4,363,614</u>	<u>334,069,241</u>	<u>19,317,043</u>	<u>10,242,095</u>	<u>51,011,840</u>	<u>458,662</u>	<u>(49,306,851)</u>	<u>370,155,64</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>204,093,321</u>	<u>12,552,708</u>	<u>11,843,078</u>	<u>52,825,844</u>	<u>173,675</u>	<u>(30,745,565)</u>	<u>250,743,06</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Información por Segmentos, continuación

	2019						Total
	Comercial	Residencial	Cancha de		Mantenimiento de Areas verdes	Eliminaciones	
			Golf	Hotel			
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.

(32) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

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

(b) Riesgo de liquidez

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

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

2020	Valor en libros	Monto nominal bruto		Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas	Hasta 1 año	
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	7,828,985	7,828,985	(7,828,985)	0
Financiamiento con instituciones financieras	36,986,554	38,062,433	(38,062,433)	0
Bonos por pagar	<u>129,565,472</u>	<u>141,759,202</u>	<u>(28,812,870)</u>	<u>(112,946,332)</u>
Totales	<u>174,381,011</u>	<u>187,650,620</u>	<u>(74,704,288)</u>	<u>(112,946,332)</u>
2019	Valor en libros	Monto nominal bruto		Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas	Hasta 1 año	
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	<u>129,484,119</u>	<u>152,883,394</u>	<u>(35,025,008)</u>	<u>(117,858,386)</u>
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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(32) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación**

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:

	2020		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	1,893,343	0	1,893,343
Cuentas por cobrar	5,053,660	0	5,053,660
Anticipos a proveedores y otros	4,468,054	0	4,468,054
Total de activos financieros	<u>11,415,057</u>	<u>0</u>	<u>11,415,057</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	7,828,985	0	7,828,985
Financiamiento con instituciones financieras	36,986,554	0	36,986,554
Bonos por pagar	18,649,209	110,916,263	129,565,472
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Otros pasivos	11,900,191	0	11,900,191
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	23,107,555	23,107,555
Total de pasivos financieros	<u>82,134,221</u>	<u>134,023,818</u>	<u>216,158,039</u>
Margen de liquidez neto	<u>(70,719,164)</u>	<u>(134,023,818)</u>	<u>(204,742,982)</u>
	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
Otros pasivos	11,382,757	0	11,382,757
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	22,858,685	22,858,685
Total de pasivos financieros	<u>97,976,625</u>	<u>118,727,899</u>	<u>216,704,524</u>
Margen de liquidez neto	<u>(80,639,625)</u>	<u>(118,727,899)</u>	<u>(199,367,524)</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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

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.

	<u>2020</u>	Hasta 1 <u>año</u>	Más de 1 a 5 <u>años</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos:</u>				
Financiamiento con instituciones financieras		36,986,554	0	36,986,554
Bonos por pagar		<u>18,649,209</u>	<u>110,916,263</u>	<u>129,565,472</u>
Total		<u>55,635,763</u>	<u>110,916,263</u>	<u>166,552,026</u>
	<u>2019</u>	Hasta 1 <u>año</u>	Más de 1 a 5 <u>años</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos:</u>				
Financiamiento con instituciones financieras		36,779,025	0	36,779,025
Bonos por pagar		<u>33,614,905</u>	<u>95,869,214</u>	<u>129,484,119</u>
Total		<u>70,393,930</u>	<u>95,869,214</u>	<u>166,263,144</u>

(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 marzo de 2020 y el año 2019 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía (véase la nota 22).

(33) 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(34) Operaciones discontinuadas

En período de 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:

	<u>2019</u>
Ingresos por actividades ordinarias	331,476
Costos del club de golf	<u>(114,827)</u>
Utilidad bruta	216,649
Gastos generales y administración	19,508
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>76,626</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(34) 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	643
Total activo Corrientes	<u>438,263</u>
Activos no corrientes	
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	16,664
Fondo de cesantía	37
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	1,154
Total pasivos Corrientes	<u>86,092</u>
Pasivos no corrientes	
Impuesto sobre la renta por pagar	81,248
Provisiones por pagar y otros pasivos	1,483
Total pasivos no corrientes	<u>82,731</u>
Total pasivo	<u>169,977</u>
Patrimonio	
Acciones comunes	0
Utilidades no distribuidas	284,987
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.

(35) Eventos Subsecuentes

Financiamientos con Instituciones Financieras

A la fecha de la emisión del informe la Compañía se encuentra en negociaciones con instituciones bancarias locales, con las que mantiene financiamientos, para la extensión de sus vencimientos a un plazo mayor a un año y algunas de las condiciones sobre la negociación original (véase la nota 19).

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. El 9 de marzo de 2020 se reportó el primer caso COVID-19 en Panamá y el gobierno de Panamá ha tomado medidas para proteger a la población entre la medida general que ha tomado decretar un estado de cuarentena general, específicamente en el sector de construcción la suspensión temporal de la actividad. Esta situación podría disminuir significativamente la actividad económica de la Compañía y afectar

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(35) Eventos Subsecuentes, continuación

significativamente la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo en el futuro.

En la actualidad, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que tal evento subsecuente puede producir en la Compañía, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

FIDEICOMISO No. 25

Ideal Living Corp.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de junio de 2020)

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

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

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

Para garantizar la Serie B autorizada hasta por la suma de US\$40,000,000.00 y la Serie C autorizada hasta por la suma de US\$30,000,000.00 del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., a la fecha de esta certificación, el total del Patrimonio del Fideicomiso para garantizar las Series B y C es por la suma de US\$70,000,000.00, 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 (US\$37,100,000.00) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de setenta Millones (US\$70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019,

ingresada al Registro Público mediante el número de entrada 24116/2019; donde el Fideicomitente Emisor constituye a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.

2. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$26,930,651.97

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

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

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

De la suma de US\$70,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de setenta millones de dólares (US\$70,000,000.00).
- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$26,930,651.97

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica

B. Con Fecha de Vencimiento

Serie A del Programa Rotativo de Valores

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

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

Serie B y C del Programa Rotativo de Valores

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (US\$37,100,000.00) constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de Setenta Millones (US\$70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, ingresada al Registro Público mediante el número de entrada 24116/2019; donde el Fideicomitente Emisor constituye a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso para garantizar la Serie B y C del Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp. cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

Productos Terminados Hipotecados						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30138979	Ideal Living Corp.	B/. 4,856,832.00	5 de agosto 2019	5 de agosto 2022	MALLOL & MALLOL	4263
30138983	Ideal Living Corp.	B/. 4,611,536.00				
30138984	Ideal Living Corp.	B/. 7,940,371.00				
30138985	Ideal Living Corp.	B/. 3,648,080.00				
30138986	Ideal Living Corp.	B/. 3,836,608.00				
30138987	Ideal Living Corp.	B/. 4,458,752.00				
30138988	Ideal Living Corp.	B/. 4,147,104.00				
30138990	Ideal Living Corp.	B/. 3,578,445.00				

Bienes Inmuebles						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
277648	Ideal Living Corp.	B/. 71,973,412.50	28 de septiembre de 2018	28 de septiembre de 2021	MALLOL & MALLOL	4175
406667	Ideal Living Corp.	B/. 26,613,950.00	9 de octubre de 2018	9 de octubre de 2021	MALLOL & MALLOL	4181

- Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club que a la fecha de la presente certificación representan la suma de US\$26,930,651.97

Proyecto	No. De Unidad	Saldo por recibir
Island Estates	IE-03	B/.54,532.80
Island Estates	IE-53	B/.900,001.46
Island Estates	IE-58	B/.710,498.44
Fairway Estates	SF2-L39	B/.25,072.50
Península Estates	PE-06	B/.1,165,012.67
Península Estates	PE-09	B/.1,383,750.00

Island Estates	PE-14	B/.1,806,797.80
Fairway Estates	SF-1-L55	B/.253,290.00
The Grove (SF3)	SF-3-L24	B/.138,000.47
The Grove (SF3)	SF-3-L36	B/.774,548.00
The Grove (SF3)	SF-3-L38	B/.894,456.63
The Grove (SF3)	SF-3-L39	B/.847,884.36
The Grove (SF3)	SF-3-L43	B/.248,667.68
The Grove (SF3)	SF-3-L44	B/.240,044.60
The Grove (SF3)	SF-3-L47	B/.788,716.80
The Grove (SF3)	SF-3-L52	B/.708,851.57
The Grove (SF3)	SF-3-L59	B/.829,648.66
The Grove (SF3)	SF-3-L60	B/.809,362.42
The Grove (SF3)	SF-3-L64	B/.22,309.10
The Grove (SF3)	SF-3-L85	B/.670,016.75
The Grove (SF3)	SF-3-L90	B/.664,569.07
The Grove (SF3)	SF-3-L91	B/.700,795.58

Handwritten signature

Handwritten signature

The Grove (SF3)	SF-3-L92	B/.822,269.49
The Grove (SF3)	SF-3-L94	B/.668,820.15
The Grove (SF3)	SF-3-L98	B/.709,500.88
The Grove (SF3)	SF-3-L99	B/.709,502.83
The Grove (SF3)	SF3-L100	B/.802,974.88
The Grove (SF3)	SF3-L101	B/.802,974.88
The WOODS	21-A	B/.744,510.17
The WOODS	321	B/.730,751.60
The WOODS	A11	B/.661,378.98
The WOODS	C25	B/.756,952.12
The WOODS	I29	B/.747,163.97
The WOODS	A35	B/.885,269.68
The WOODS	101	B/.761,776.44
The WOODS	C19	B/.651,982.95
MD-7	MD7-L24	B/.1,837,995.60

Handwritten signature/initials in blue ink.

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

Coberturas de Garantías Serie A: Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con la confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio de 2020, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

Coberturas de Garantías Serie B y C: Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con la confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de junio de 2020, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor al 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

i) Valor de Avalúos de los Bienes Inmuebles B y C: $US\$98,587,362.50 \times 50\% = US\$49,293,681.25$ más ii) Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C: $US\$37,077,728.00 \times 65\% = US\$24,100,523.20$ más iii) Valor Contable de las Cuentas por Cobrar al cierre de junio de 2020: $US\$26,930,651.97 \times 85\% = US\$22,891,054.17$ más iv) US\$0.00 entre, el saldo insoluto de las Series B y C al cierre de junio de 2020= $US\$70,000,000.00$. Lo que representa una cobertura de 138%

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C: Se define como sumatoria de i) Productos Terminados al 65% de su Valor Estimado de Mercado más ii) Cuentas por Cobrar al 85% de su Valor Contable; todo lo anterior dividido entre la sumatoria de los Saldos Insolutos de las Series B y C. Este resultado debe ser igual o mayor al 50%. De acuerdo con lo anterior tenemos la siguiente operación: i) Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C: $US\$37,077,728.00 \times 65\% = US\$24,100,523.20$ más ii) Valor Contable de las Cuentas por Cobrar al cierre de junio de 2020: $US\$26,930,651.97 \times 85\% = US\$22,891,054.17$ entre $US\$70,000,000.00$. Lo que representa una cobertura de 67%.

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

• **Septiembre 2019**

Coberturas de Garantías Serie A: Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre 2019, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

Coberturas de Garantías Serie B y C: Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de septiembre de 2019, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

i) US\$49,293,681.25 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$33,234,256.04 más iv) US\$0.00 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 152%

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

i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$33,234,256.04 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 82%.

• **Diciembre 2019**

Coberturas de Garantías Serie A: Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre 2019, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

Coberturas de Garantías Serie B y C: Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de diciembre de 2019, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

i) US\$49,293,681.25 más ii) US\$24,100,523.20 más iii) US\$29,449,756.97 más iv) US\$0.00 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 154%

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C: Se define como sumatoria de i) Productos Terminados al 65% de su Valor Estimado de Mercado más ii) Cuentas por Cobrar al 85% de su Valor Contable; todo lo anterior dividido entre la sumatoria de los Saldos Insolutos de las Series B y C. Este resultado debe ser igual o mayor al 50%. De acuerdo con lo anterior tenemos la siguiente operación: i) US\$24,100,523.20 más ii) US\$29,449,756.97 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 77%.

- **Marzo 2020**

Coberturas de Garantías Serie A: Se define como el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles A por el 50% y este producto a su vez dividido por el saldo insoluto de la Serie A. Este resultado debe ser igual o mayor al 100% del saldo insoluto de la Serie A. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo de 2020, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

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

Coberturas de Garantías Serie B y C: Se define como la sumatoria de: i) 50% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C más ii) el 65% del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C más iii) el 85% del Valor Contable de las cuentas por cobrar más iv) el 100% del efectivo; el producto de la sumatoria anterior dividido entre el saldo insoluto de las Series B y C. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, al cierre de marzo de 2020, el saldo insoluto de la Serie B era de US\$40,000,000.00 y el saldo insoluto de la Serie C era de US\$30,000,000.00. Este resultado debe ser igual o mayor a 120%. De acuerdo con la operación anterior, tenemos:

i) Valor de Avalúos de los Bienes Inmuebles B y C: $US\$98,587,362.50 \times 50\% = US\$49,293,681.25$ más ii) Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C: $US\$37,077,728.00 \times 65\% = US\$24,100,523.20$ más iii) Valor Contable de las Cuentas por Cobrar al cierre de marzo de 2020:

US\$27,899,387.57 x 85%= US\$23,714,479.44 más iv) US\$0.00 entre, el saldo insoluto de las Series B y C al cierre de marzo de 2020= US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 139%

Cobertura de Activos Corrientes- Series B y C: Se define como sumatoria de i) Productos Terminados al 65% de su Valor Estimado de Mercado más ii) Cuentas por Cobrar al 85% de su Valor Contable; todo lo anterior dividido entre la sumatoria de los Saldos Insolutos de las Series B y C. Este resultado debe ser igual o mayor al 50%. De acuerdo con lo anterior tenemos la siguiente operación: i) Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C: US\$37,077,728.00 x 65%= US\$24,100,523.20 más ii) Valor Contable de las Cuentas por Cobrar al cierre de marzo de 2020: US\$27,899,387.57 x 85%= US\$23,714,479.44 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 68%.

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

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

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

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

Septiembre 2019

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

Diciembre 2019

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

Marzo 2020

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

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de junio de 2020.



Lorena Candanedo

Abogada - Dpto. Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos