

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo 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.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de junio de 2020

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$374.6 millones al 31 de diciembre de 2019, a \$372.4 millones al 31 de marzo de 2020, reflejando una disminución neta de \$2.2 millones. Esta disminución obedece principalmente a un aumento en el rubro de Efectivo y Depósitos en banco de \$0.7 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$3.4 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.2 Millones, un aumento de \$1.9 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$14.8 millones de Construcciones en Proceso), un aumento en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$1.3 Millones, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$2.5 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.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 31 de diciembre 2019 al 31 de marzo de 2020, pasando de \$249.2 millones a \$249.3 millones, reflejando una disminución neta de \$0.1 millones. Esta disminución obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyo por \$0.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$2.4 millones, un aumento en el rubro de otros pasivos de \$1.9 un aumento en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$0.3 millones, un aumento en el rubro de financiamiento con entidades financieras de \$0.5

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$182.6 millones al 31 de diciembre de 2019 a \$178.9 millones al 31 de marzo de 2020, reflejando una disminución de \$3.6 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de marzo de 2020 de 1.62.

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 1.32 a 1.35, en el trimestre analizado.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja perdida en el trimestre analizado producto del efectos 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 31 de marzo 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: \$270.4 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 \$597.9 millones.

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$625.7 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de marzo 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 \$10.0 millones. Esta disminución se debe principalmente al reporte el 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 \$1.7 millones. Esta disminución se debe principalmente a una disminución de \$0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento \$1.8 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es negativa al 31 de marzo 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

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 termino y condición de vencimiento modificado al 2 de mayo de 2021 del Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00) 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 termino 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 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.

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	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>31-mar-20</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>30-sep-19</u>	<u>30-jun-19</u>
Ventas o Ingresos Totales	7,456,569	88,904,459	60,767,595	36,371,195
Ganancia Bruta en Ventas	3,637,931	42,196,332	29,638,082	20,052,282
Margen Operativo Bruto	48.79%	47.46%	48.77%	55.13%
Gastos Generales y Administrativos	-5,719,228	-20,538,373	-12,208,773	-6,718,088
Utilidad (Pérdida) Neta	-2,162,672	20,359,281	14,791,212	11,555,655
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	-0.76	7.09	5.20	4.06
Depreciación y Amortización	409,329	2,339,572	1,773,592	1,190,354

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>31-mar-20</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>30-sep-19</u>	<u>30-jun-19</u>
Activo Circulante (1)	178,987,472	182,617,256	191,553,244	205,827,420
Activos Totales	372,470,955	374,658,811	380,863,768	392,725,446
Pasivo Circulante (2)	110,806,460	119,106,559	124,242,101	143,439,527
Pasivos Totales	249,203,330	249,228,513	261,001,539	276,098,774
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	70,276,011	72,438,684	66,870,615	63,635,058
Patrimonio Total	123,267,625	125,430,298	119,862,229	116,626,672

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>31-mar-20</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>30-sep-19</u>	<u>30-jun-19</u>
Dividendo/Acción	0.0	0.0	0.0	0.0
Deuda total/Patrimonio	1.35	1.32	1.41	1.47
Capital de Trabajo	7,816,747	8,311,667	6,689,684	6,712,933
Razón Corriente	1.62	1.70	1.54	1.43
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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de junio de 2020

III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de marzo 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