

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2021

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp. y Subsidiarias

VALORES QUE HAN REGISTRADO: Programa Rotativo de Valores Corporativos autorizada mediante la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012 y modificada en sus términos y condiciones mediante la Resolución No. SMV 189-16 del 4 de abril de 2016 en circulación. Resolución No. CNV-28-11 del 3 de febrero de 2011. Resolución No. SMV-101-109 del 15 de abril de 2009.

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 \$350.3 millones al 30 de septiembre de 2021, a \$349.5 millones al 31 de diciembre de 2021, reflejando una disminución neta de \$0.8 millones. Esta disminución obedece principalmente a una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.8 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.4 Millones, un aumento de \$2.0 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$19.3 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de efectivo y depósito en banco de \$2.3, un aumento en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$1.4 Millones, un aumento en el rubro de Lotes Urbanizados y vivienda para la venta de \$21.8, una disminución en el rubro de maquinaria, mobiliario y equipo de \$0.5 millones, una disminución en el rubro de inversión hotel de \$0.1 Millones, una disminución en el rubro de cancha de golf de \$0.1 Millones, una disminución en el rubro de propiedades de inversión de \$27.3.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 30 de septiembre de 2021, pasando de \$228.1 millones a \$224.3 millones, reflejando una disminución de \$3.8 millones. Esta disminución obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyó \$1.0 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.9 millones, una disminución en el rubro de otros pasivos de \$0.8, disminución en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$2.4 millones, una disminución en el rubro de financiamiento con entidades financieras de \$1.3

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$151.8 millones al 30 de septiembre de 2021 a \$181.1 millones al 31 de diciembre de 2021, reflejando un aumento de \$29.3 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 1.2.

### B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$125.1 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyó de 1.35 a 1.31, 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 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$319.7 millones;
- Casas: \$321.2 millones;
- Santa María Business District: \$96.8 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 \$638.5 millones.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$667.2 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre de 2021 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$9.7 millones. Este aumento se debe principalmente a la estrategia adoptada por la administración para los periodos analizados.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$5.3 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.4 millones en el rubro de publicidad y un aumento \$4.9 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es negativa al 31 de diciembre de 2021.

#### **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 11 de enero de 2022, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie BJ por B/.992,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 1 de enero de 2023.

**II. ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 no auditados.

**III. 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.


**IV. 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.

**V. DIVULGACIÓN**

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

FIRMA (S)



Fernando Duque  
Apoderado Especial

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

**Estados Financieros Consolidados y Anexos**

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del Contenido

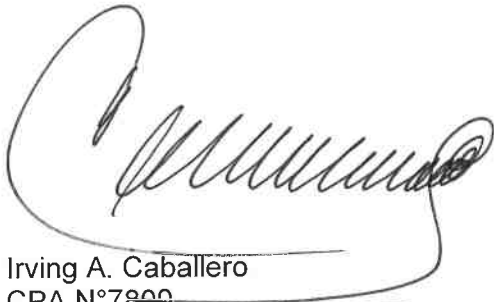
Informe de los Auditores Independientes

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

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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias, (en adelante “las Compañías”), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, 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  
25 de febrero de 2022  
Panamá, República de Panamá



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

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y depósitos en bancos	5	6,308,639	1,759,069
Cuentas por cobrar:			
Clientes		6,035,361	4,308,036
Partes relacionadas		2,636,959	2,301,326
Otras		373,505	231,352
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar		(71,000)	(191,000)
<b>Total cuentas por cobrar</b>	4, 6	<u>8,974,825</u>	<u>6,649,714</u>
Anticipos a proveedores	7	3,278,730	2,659,084
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	8	84,151,846	79,179,591
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	77,911,140	72,466,787
Materiales y suministros		455,491	362,837
<b>Total de inventarios</b>		<u>162,518,477</u>	<u>152,009,215</u>
Gastos pagados por anticipado		70,428	50,958
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>181,151,099</u>	<u>163,128,040</u>
Construcciones en proceso	10	19,362,682	16,813,831
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,158,777	2,016,386
Propiedades de inversión	12	81,498,304	108,756,049
Inversión en cancha de golf	13	15,808,648	16,116,864
Inversión en hotel	14	46,986,783	48,730,704
Impuesto sobre la renta diferido		768,997	476,138
Otros activos	15	1,797,382	1,178,634
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>168,381,573</u>	<u>194,088,606</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>349,532,672</u></u>	<u><u>357,216,646</u></u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Cuentas por pagar:</b>			
Proveedores		6,122,857	6,055,907
Partes relacionadas		1,032,116	637,103
Otras		258,857	288,472
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>4, 17</b>	<b><u>7,413,830</u></b>	<b><u>6,981,482</u></b>
Anticipos recibidos de clientes	4, 16	14,348,843	20,351,090
Financiamientos con instituciones financieras	18	13,267,311	37,028,018
Bonos por pagar, porción corto plazo	19	108,013,534	33,579,619
Impuesto sobre la renta por pagar		10,040	4,874
Dividendos por pagar	20,21	6,769,282	6,769,282
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b><u>149,822,840</u></b>	<b><u>104,714,365</u></b>
Financiamientos con instituciones financieras	18	21,431,479	0
Bonos por pagar, porción largo plazo	19	21,747,261	95,524,417
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		22,966,782	23,350,362
Provisiones por pagar y otros pasivos		8,430,024	8,520,044
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b><u>74,575,546</u></b>	<b><u>127,394,823</u></b>
<b>Total de pasivos</b>		<b><u>224,398,386</u></b>	<b><u>232,109,188</u></b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	22	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		72,142,672	72,115,844
<b>Total del patrimonio</b>		<b><u>125,134,286</u></b>	<b><u>125,107,458</u></b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b><u>349,532,672</u></b>	<b><u>357,216,646</u></b>

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

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por actividades ordinarias	23	47,873,291	38,196,954
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>			
Costos de ventas	8	21,943,284	20,339,312
Costos de operaciones		4,096,676	2,083,291
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>		<u>26,039,960</u>	<u>22,422,603</u>
<b>Utilidad bruta en ventas y operaciones</b>		<u>21,833,331</u>	<u>15,774,351</u>
<b>Otros ingresos</b>		99,716	131,363
Provisión para perdidas en cuentas por cobrar		0	(191,000)
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>			
Gastos de administración	4, 24	11,374,816	9,283,285
Gastos de mercadeo	4, 25	835,694	496,671
<b>Total gastos de administración y mercadeo</b>		<u>12,210,510</u>	<u>9,779,956</u>
<b>Costos financieros</b>	26	<u>9,586,953</u>	<u>6,733,736</u>
<b>Utilidad (Pérdida) neta antes de impuesto sobre la renta</b>		135,584	(798,978)
Impuesto sobre la renta, neto	27	(108,756)	(476,138)
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<u>26,828</u>	<u>(322,840)</u>
<b>Utilidad (Pérdida) neta por acción común</b>	22	<u>0.01</u>	<u>(0.11)</u>

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

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

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	52,991,614	72,438,684	125,430,298
Pérdida neta - 2020	0	(322,840)	(322,840)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	52,991,614	72,115,844	125,107,458
Utilidad neta - 2021	0	26,828	26,828
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>52,991,614</u>	<u>72,142,672</u>	<u>125,134,286</u>

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

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (Pérdida) neta		26,828	(322,840)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta, neto		108,756	(476,138)
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf	24	2,385,706	2,447,842
Amortización de activos intangibles		8,330	7,199
Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar		(120,000)	191,000
Costos financieros		9,586,953	6,733,736
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		(2,205,111)	3,508,513
Anticipos a proveedores		(619,646)	2,881,035
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		(4,972,255)	20,339,313
Inventario de terrenos en desarrollo urbanístico		(5,444,353)	(7,158,818)
Inventario de materiales y suministros		(92,654)	49,828
Gastos pagados por anticipado		(19,470)	(10,240)
Construcciones en proceso		1,110,366	(3,828,979)
Impuesto sobre la renta diferido activo		(292,859)	(476,138)
Otros activos		(617,617)	(132,170)
Cuentas por pagar		432,348	(2,449,174)
Anticipos recibidos de clientes		(6,002,247)	(12,146,983)
Impuesto sobre la renta por pagar		5,166	(6,424)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		(383,580)	491,677
Otros pasivos		(90,020)	(1,540,481)
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>			
Intereses pagados		(9,195,699)	(5,513,478)
Impuesto sobre la renta pagado		(833,091)	(846,094)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>(17,224,149)</u>	<u>1,742,186</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Propiedades de inversión		27,257,745	0
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		(2,528,097)	(64,805)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>24,729,648</u>	<u>(64,805)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deuda bajo arrendamiento financiero		0	(14,618)
Producto de financiamientos adquiridos y nuevas obligaciones emitidas		45,119,017	16,057,598
Pago de préstamos y obligaciones por pagar		(48,074,946)	(17,408,946)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento</b>		<u>(2,955,929)</u>	<u>(1,365,966)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		4,549,570	311,415
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,759,069	1,447,654
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>6,308,639</u>	<u>1,759,069</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operación**

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

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

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

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

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

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

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

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 25 de febrero de 2022.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b) Base de Medición*

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

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

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

*(d) Uso de Juicios y Estimaciones*

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

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

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

*(a) Juicios*

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

- Nota 3(h) - Determinación cuándo una propiedad es ocupada por el dueño o propiedad de inversión.

*(b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en las siguientes notas:

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(e) Medición de los valores razonables*

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

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

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

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

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

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

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



## 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 consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados:

##### (a) Base de Consolidación

###### (a.1) Subsidiarias

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

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

###### (a.2) Transacciones eliminadas en la Consolidación

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

###### (a.3) Pérdida de control

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

##### (b) Instrumentos financieros

###### i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

###### ii. Clasificación y medición posterior

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio.*

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

La información considerada incluye:

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

**Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas.**

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

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

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

Los pasivos financieros se miden al VRRCR si están clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*Pasivos financieros*

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

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

*iv. Compensación*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(d) Cuentas por cobrar*

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

*(e) Anticipo a proveedores*

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

*(f) Inventarios*

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

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

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

Los inventarios de materiales consisten principalmente en materiales para ser utilizados en la construcción del Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club, y están medidos al costo o al valor neto realizable, según cual sea menor.

Inventario

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

Métodos

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(i) Activos propios*

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

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se reconocen en el estado consolidado de resultados.

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

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

Mobiliario	8 - 10 años
Maquinaria y equipo	4 - 15 años
Mejoras	3 - 30 años

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

*(ii) Construcciones en proceso*

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

*(iii) Erogaciones subsecuentes*

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

*(iv) Activos bajo arrendamientos financieros*

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

# 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 han sido dispuestas o reclasificadas.

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

#### (i) *Inversión en cancha de golf*

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

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

Mejoras	3 - 30 años
Edificaciones	30 - 40 años

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

#### (j) *Inversión en hotel*

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

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

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

La amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

#### (k) *Deterioro de activos*

##### (i) *Activos financieros no derivados*

##### *Instrumentos financieros*

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

La Compañía consideró que sobre los activos financieros a corto plazo no se reconocerán pérdidas por deterioro dado que los montos resultantes no son materiales.

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

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

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

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

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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

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

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

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

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

*Castigo*

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

*(iii) Activos no financieros*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

*(l) Cuentas por pagar*

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

*(m) Anticipos recibidos de clientes*

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

*(n) Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

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

*(o) Provisiones*

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

*Provisiones para costos*

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

*Provisiones laborales*

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

**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 recibido neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento.

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

*Tasa de interés efectiva*

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

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

*(q) Capital en acciones*

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

*(r) Reconocimiento de ingresos*

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

*(s) Impuesto sobre la renta*

*(i) Impuesto corriente*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(ii) Impuesto diferido*

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

*(t) Utilidad neta por acción común*

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

*(u) Información de segmento*

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

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

Nuevas normas, interpretaciones enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son obligatorias al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

# IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

### (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>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Activos:</u></b>		
Cuentas por cobrar	<u>2,636,959</u>	<u>2,301,326</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>		
Anticipos recibidos de clientes	787,712	787,712
Cuentas por pagar (nota 17)	<u>1,032,116</u>	<u>637,103</u>
	<u>1,819,828</u>	<u>1,424,815</u>
<b><u>Gastos:</u></b>		
Administrativos y generales	122,582	22,191
Mercadeo	<u>69,231</u>	<u>32,793</u>
	<u>191,813</u>	<u>54,984</u>
<b><u>Directores y personal clave</u></b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	15,847,378	15,346,985
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>4,837,109</u>	<u>4,526,718</u>
	<u>20,684,487</u>	<u>19,873,703</u>

# IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

Al 31 de diciembre de 2021, hay cuentas por cobrar con parte relacionada por B/.2,636,959 (2020: B/.2,301,326), 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>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en caja	157,596	23,446
Cuentas corrientes	5,165,045	1,706,557
Cuentas de ahorros	<u>828,402</u>	<u>29,066</u>
<b>Totales de efectivo y depósitos en bancos</b>	<b><u>6,151,043</u></b>	<b><u>1,759,069</u></b>

### (6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Clientes	6,035,361	4,308,036
Accionistas y partes relacionadas	2,636,959	2,301,326
Otras	373,505	231,352
Reserva para cuentas de cobro dudoso	<u>(71,000)</u>	<u>(191,000)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>8,974,825</u></b>	<b><u>6,649,714</u></b>

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

De 1 a 30 días	5,693,212	4,308,036
De 31 a 60 días	2,653,367	1,244,599
De 61 a 90 días	365,993	249,930
De 91 a 120 días	191,253	180,950
Más de 121 días	<u>71,000</u>	<u>180,951</u>
<b>Totales</b>	<b><u>8,974,825</u></b>	<b><u>6,840,714</u></b>

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

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por una cesión suspensiva e irrevocable, de una porción de las cuentas por cobrar que suman B/.8,974,825 (2020: B/.6,840,714) derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C (véase la nota 19).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(6) Cuentas por Cobrar, continuación**

La administración de la Compañía es de la opinión de que la mayoría de estas transacciones por su naturaleza son totalmente cobrables y que no deben resultar en ningún efecto adverso significativo en la situación financiera de la Compañía o los resultados de la operación. Al 31 de diciembre de 2021 se reconoció B/.0 (2020: B/.191,000) por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar, y a la fecha del informe, del total de las cuentas por cobrar se ha recuperado el 72% durante los 6 meses transcurridos del año 2021.

**(7) Anticipos a Proveedores**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.3,278,730 (2020: B/.2,659,084) en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados en el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Parcela The Woods	27,257,745	0
Península Estate	15,755,087	15,755,087
Parcela MD1	12,685,218	12,685,218
The Grove	10,288,877	17,677,646
The Crescent	6,493,077	9,826,424
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Santa María Business District	2,338,105	3,331,809
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Fairway Estates SF2	1,331,745	1,331,745
Island Estates	1,073,020	1,073,020
Fairway Estates SF1	773,965	1,696,505
Parcela HD5	763,680	763,680
Santa Maria Court	<u>0</u>	<u>9,647,130</u>
Totales	<u>84,151,846</u>	<u>79,179,591</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 (2021: B/.12,685,218) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie B y las Serie C (véase la nota 19).



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

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

<b>2021</b>		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
416,295	280,078.94 Mts. 2	60,929,546
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
	<b>Total</b>	<u>76,321,141</u>

<b>2020</b>		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
416,295	280,078.94 Mts. 2	58,530,779
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
	<b>Total</b>	<u>73,922,374</u>

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.76,321,141 (2020: B/.72,466,787) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 19).

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(10) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costo de construcción al inicio del año	16,813,831	12,984,852
Costos de urbanización	9,231,072	5,100,994
Intereses y cargos bancarios	685,800	4,853,070
Costos administrativos y operacionales	2,145,956	1,504,757
Planos y estudios	306,138	399,439
Total, de construcciones en proceso	<u>29,182,797</u>	<u>24,843,112</u>
Menos: Transferencia a obras en desarrollo	<u>(9,820,115)</u>	<u>(8,029,281)</u>
<b>Total, construcciones en proceso</b>	<b><u>19,362,682</u></b>	<b><u>16,813,831</u></b>

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

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

	<u>2021</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	3,883,156	918,974	2,040,692	6,842,822
Compras	634,687	59,587	0	694,273
Descartes	<u>(659,945)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>0</u>	<u>(660,945)</u>
Al final del año	<u>3,857,898</u>	<u>977,561</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,876,151</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,479,387	827,612	519,437	4,826,436
Gasto del año	202,777	54,814	71,831	329,422
Descartes	<u>(438,076)</u>	<u>(408)</u>	<u>0</u>	<u>(438,484)</u>
Al final del año	<u>3,244,087</u>	<u>882,018</u>	<u>591,268</u>	<u>4,717,374</u>
<b>Saldo neto</b>	<b><u>613,811</u></b>	<b><u>95,542</u></b>	<b><u>1,449,424</u></b>	<b><u>2,158,777</u></b>
	<u>2020</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	4,021,673	906,747	2,040,692	6,969,112
Compras	19,233	13,726	0	32,959
Descartes	<u>(157,750)</u>	<u>(1,499)</u>	<u>0</u>	<u>(159,249)</u>
Al final del año	<u>3,883,156</u>	<u>918,974</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,842,822</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,374,374	768,775	446,523	4,589,672
Gasto del año	262,763	60,336	72,914	396,013
Descartes	<u>(157,750)</u>	<u>(1,499)</u>	<u>0</u>	<u>(159,249)</u>
Al final del año	<u>3,479,387</u>	<u>827,612</u>	<u>519,437</u>	<u>4,826,436</u>
<b>Saldo neto</b>	<b><u>403,769</u></b>	<b><u>91,362</u></b>	<b><u>1,521,255</u></b>	<b><u>2,016,386</u></b>

**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>2021</u>	<u>2020</u>
416,295	119,916 Mts.2	0	27,257,745
277,648	84,802 Mts.2	26,889,286	26,889,286
277,646	46,057 Mts.2	24,874,965	24,874,965
250,332	24,472 Mts.2	15,575,805	15,575,805
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts.2	8,244,477	8,244,477
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts.2	1,664,216	1,664,216
406,667	9,677 Mts.2	<u>4,249,555</u>	<u>4,249,555</u>
<b>Totales</b>		<u>81,498,304</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 9 de octubre de 2018 y 12 de julio de 2020, preparados por peritos valuadores independientes e idóneos, donde se presenta un valor estimado del mercado actual de esos terrenos por B/.406,930,491. Los avalúos se actualizan cada 3 años.

**(13) Inversión en Cancha de Golf**

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

	<u>2021</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	(2,207,310)	(2,207,310)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(2,515,527)</u>	<u>(2,515,527)</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>10,855,238</u>	<u>4,953,410</u>	<u>15,808,648</u>
	<u>2020</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Al inicio del año	<u>10,855,238</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación acumulada:			
Al inicio del año	0	(1,899,094)	(1,899,094)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,217)</u>	<u>(308,217)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(2,207,311)</u>	<u>(2,207,311)</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>10,855,238</u>	<u>5,261,626</u>	<u>16,116,864</u>

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

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(14) Inversión en Hotel**

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

	<b>2021</b>				
	<b>Terrenos</b>	<b>Equipos</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Total</b>
Costo:					
Al inicio del año	563,033	2,654,702	3,795,641	46,574,463	53,587,839
Compras	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,104.43</u>	<u>9104.43</u>
Al final del año	<u>563,033</u>	<u>2,654,702</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,583,567</u>	<u>53,596,943</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	(611,238)	(1,044,412)	(3,201,485)	(4,857,135)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(201,707)</u>	<u>(379,742)</u>	<u>(1,171,577)</u>	<u>(1,753,026)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(812,945)</u>	<u>(1,424,154)</u>	<u>(4,373,062)</u>	<u>(6,610,161)</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>563,033</u>	<u>1,841,757</u>	<u>2,371,487</u>	<u>42,210,506</u>	<u>46,986,783</u>
	<b>2020</b>				
	<b>Terrenos</b>	<b>Equipos</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Total</b>
Costo:					
Al inicio del año	563,033	2,630,256	3,795,641	46,567,063	53,555,993
Compras	<u>0</u>	<u>24,446</u>	<u>0</u>	<u>7,400</u>	<u>31,846</u>
Al final del año	<u>563,033</u>	<u>2,654,702</u>	<u>3,795,641</u>	<u>46,574,463</u>	<u>53,587,839</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	(411,976)	(664,237)	(2,037,309)	(3,113,522)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(199,262)</u>	<u>(380,175)</u>	<u>(1,164,176)</u>	<u>(1,743,613)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>(611,238)</u>	<u>(1,044,412)</u>	<u>(3,201,485)</u>	<u>(4,857,135)</u>
<b>Saldo neto</b>	<u>563,033</u>	<u>2,043,464</u>	<u>2,751,229</u>	<u>43,372,978</u>	<u>48,730,704</u>

**(15) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo por comisiones diferidas	1,413,635	944,352
Otros	176,644	28,259
Fondo de cesantía	166,647	166,647
Depósitos en garantía	38,441	37,086
Software, neto de amortización	<u>2,014</u>	<u>2,290</u>
<b>Totales</b>	<u>1,797,381</u>	<u>1,178,634</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(15) Otros Activos, continuación**

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Costo:</u>		
Al inicio del año	<u>54,403</u>	<u>46,349</u>
Amortización acumulada:		
Al inicio del año	(44,059)	(36,860)
Gasto del año	<u>(8,330)</u>	<u>(7,199)</u>
Al final del año	<u>(52,389)</u>	<u>(44,059)</u>
Saldo neto	<u>2,014</u>	<u>2,290</u>

**(16) Anticipos Recibidos de Clientes**

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.82,406,977 (2020: B/.61,653,923). Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen abonos por B/.14,348,843 (2020: B/.20,351,090) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

**(17) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores	6,122,857	6,055,907
Partes relacionadas	1,032,116	637,103
Otras	<u>258,857</u>	<u>288,472</u>
<b>Totales</b>	<u>7,413,830</u>	<u>6,981,482</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contratistas	4,653,371	4,635,069
Proveedores	1,408,257	1,394,167
Servicios	<u>61,229</u>	<u>26,671</u>
<b>Totales</b>	<u>6,122,857</u>	<u>6,055,907</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(18) Financiamientos con Instituciones Financieras**

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

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.27,580,000	5.25%	Diciembre-36 (2020: Diciembre-21)	18,962,249	22,494,948
Línea de crédito por B/.10,000,000	5.75%	Marzo-22 (2020: Marzo-21)	9,225,000	9,225,000
Línea de crédito por B/.4,000,000	6.07%	Diciembre-23 (2020: Diciembre-21)	<u>4,020,230</u>	<u>4,087,812</u>
		Subtotal	<u>32,207,479</u>	<u>35,807,760</u>
		Porción a corto plazo	10,776,000	35,807,760
		Porción a Largo Plazo	21,431,479	0
		Intereses acumulados por pagar	<u>2,491,311</u>	<u>1,220,258</u>
		<b>Totales</b>	<u>34,698,790</u>	<u>37,028,018</u>

El 20 de agosto de 2021, se realizó la modificación a los términos y condiciones del préstamo con Banistmo Línea de Crédito por B/.27,580,000 con vencimiento de 15 años. Se amortizará capital a partir del vigésimo quinto (25) mes hasta completar (95) cuotas y en la cuota (96) el balloon PMT final. Está respaldada con la primera hipoteca anticresis sobre la parcela con Folio Real No.367622 y parcela con Folio Real No.367325.

El 9 de septiembre de 2020, se realizó la modificación a los términos y condiciones del préstamo con Banistmo Línea de Crédito por B/.4,000,000 con vencimiento de 36 meses. Se amortizará capital a partir del décimo tercer mes (13) trimestralmente. Está respaldada con la segunda hipoteca anticresis sobre la parcela con Folia Real No.367325.

**(19) Bonos por Pagar**

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
(i) Emisión pública 2013:		
Valor nominal Bonos Serie A	60,000,000	59,540,000
Valor nominal Bonos Serie B	40,000,000	40,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	30,000,000	29,940,000
Menos costos de emisión	<u>(239,205)</u>	<u>(375,964)</u>
<b>Totales de bonos, netos de costos de emisión</b>	<u>129,760,795</u>	<u>129,104,036</u>
Porción a corto plazo	108,013,534	33,579,619
Porción a largo plazo	<u>21,747,261</u>	<u>95,524,417</u>
<b>Totales</b>	<u>129,760,795</u>	<u>129,104,036</u>

**(i) Emisión pública 2013**

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

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

- Serie A: Bonos Corporativos hasta un máximo de sesenta millones de Balboas (B/.60,000,000.00), con plazos variables que van desde 1 año hasta 7 años, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta. De esta Serie A se encuentran en circulación las series Q, R, U, AH, AL, AO, AS, AU, AV, BA, BB, BC, BD, BH, BI.
- Serie B: Bonos Corporativos hasta un máximo de cuarenta millones de Balboas (B/.40,000,000.00), con plazos variables que van desde 1 año hasta 5 años, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta. De esta Serie B se encuentran en circulación las series V, Z.
- Serie C: Valores Comerciales Negociables (VCNs) hasta un máximo de treinta millones de Balboas (B/.30,000,000.00), con plazos variables de 90, 180, 270 ó 360 días, contados a partir desde su respectiva fecha de oferta. De esta Serie C se encuentran en circulación las series AI, AM, AX, AZ, BF, AT, AW, AY, BE, BG,

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.40,000,000 y VCNs de la Serie C autorizada hasta por la suma de B/.30,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido por medio de la escritura pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:
  - Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.37,100,000 constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016 sobre los productos terminados por vender identificados como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C (véase la nota 8).

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

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

El 30 de junio de 2017, la Compañía emitió Bonos de la serie R por B/.3,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2018, hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 30 de junio de 2022.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

El 30 de septiembre de 2019, la Compañía emitió bonos la Serie AH 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 AL 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 AO 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 diciembre de 2021, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie Q correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.5,400,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.16,200,000.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie R correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.600,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.1,800,000.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie U correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.6,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.21,000,000.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

El 31 de diciembre de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie AR por B/.2,305,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta serie tenía vencimiento el 29 de diciembre de 2021 y se realizó su cancelación.

El 31 de diciembre de 2020, la Compañía emitió bonos la Serie AS por B/.695,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 29 de diciembre de 2023.

El 31 de marzo de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie AU por B/.625,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 29 de marzo de 2022.

El 31 de marzo de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie AV por B/.2,375,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 29 de marzo de 2022.

El 30 de junio de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie BA por B/.400,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 30 de junio de 2024.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

El 30 de junio de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie BB por B/.2,600,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 25 de junio de 2022.

El 30 de septiembre de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie BC por B/.1,727,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 30 de septiembre de 2024.

El 30 de septiembre de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie BD por B/.1,273,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 25 de septiembre de 2022.

El 29 de diciembre de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie BH por B/.2,305,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 22 de diciembre de 2022.

El 30 de diciembre de 2021, la Compañía emitió bonos la Serie BI por B/.3,000,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vencen el 23 de diciembre de 2022.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- **A continuación, el detalle de las emisiones vigentes de los VCNs de la Serie C**  
El 19 de mayo de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie AE por B/.2,800,000, devengan intereses a la tasa anual fija de 5.00%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta serie tenía vencimiento el 11 de mayo de 2020. Se realizó su cancelación el 2 de mayo de 2021.

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

El 28 de junio de 2019, la Compañía emitió VCNs de la Serie AF por B/.10,954,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 5.5%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta Serie tenía vencimiento el 20 de junio de 2020. Se realizó su cancelación el 14 de junio de 2021.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

anticipada voluntaria, parcial o total, está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

El 18 de noviembre de 2019, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie AI 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 27 de enero de 2020, la Compañía emitió Bonos de la Serie AM 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 18 de noviembre de 2020, la Compañía emitió VCNs de la Serie AP por B/.2,878,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta Serie tenía vencimiento el 8 de noviembre de 2021. Se realizó su cancelación el 29 de octubre de 2021.

El 14 de diciembre de 2020, la Compañía emitió VCNs de la Serie AQ por B/.1,046,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Esta Serie tenía vencimiento el 5 de diciembre de 2021. Se realizó su cancelación.

El 18 de enero de 2021, la Compañía emitió VCNs de la Serie AT por B/.992,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 9 de enero de 2022.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

El 3 de mayo de 2021, la Compañía emitió VCNs Serie AW por B/.2,055,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 24 de abril de 2022.

El 3 de mayo de 2021, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie AX por B/.745,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 7% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 29 de abril de 2024.

El 14 de junio de 2021, la Compañía emitió VCNs Serie AY por B/.8,229,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 9 de junio de 2022.

El 14 de junio de 2021, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie AZ por B/.2,725,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 7% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 14 de junio de 2024.

El 28 de octubre de 2021, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie BE por B/.688,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 21 de octubre de 2022.

El 28 de octubre de 2021, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie BE por B/.2,190,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 7% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 24 de octubre de 2024.

El 28 de octubre de 2021, la Compañía emitió bonos corporativos de una nueva Serie BG por B/.1,046,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 6% pagaderos trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada y vence el 27 de noviembre de 2022.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2021</u>		
	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>Financiamiento y bonos por pagar</u>	<u>Total</u>
Al inicio del año	0	166,132,054	166,132,054
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	45,119,017	45,119,017
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(48,074,946)	(48,074,946)
Intereses pagados	0	(9,195,699)	(9,195,699)
Reconocimiento de intereses	<u>0</u>	<u>10,479,159</u>	<u>10,479,159</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>164,459,585</u>	<u>164,459,585</u>

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

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

**(21) Dividendos por Pagar**

De los dividendos declarados en el año 2016 y 2017, quedan pendientes como dividendos por pagar por B/.6,769,282 (2020: B/.6,769,282) los cuales no generan intereses, y están disponibles a requerimiento.

A continuación, se detallan los dividendos por pagar:

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(22) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común**

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acciones comunes sin valor nominal, 2,846,453 acciones en el 2021 y 2020, totalmente emitidas y en circulación	<u>52,991,614</u>	<u>52,991,614</u>

*La Utilidad (Pérdida) Neta por Acción Común*

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad (Pérdida) neta	<u>26,828</u>	<u>(322,840)</u>
Acciones comunes emitidas y en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad (Pérdida) neta por acción común	<u>0.01</u>	<u>(0.11)</u>





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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	31,768,992	44,156,438
Depósitos recibidos e incrementos	28,952,222	13,866,582
Ingresos reconocidos	(22,984,256)	(25,904,469)
Devoluciones	<u>(833,627)</u>	<u>(349,559)</u>
<b>Saldo al final</b>	<u><b>36,903,330</b></u>	<u><b>31,768,992</b></u>

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

Tipo de producto o servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos
Lotes y viviendas	<p>Los ingresos por venta de lotes y de viviendas es reconocido cuando el control sobre el bien ha sido transferido al cliente, lo cual se considera que es en un momento del tiempo, cuando el cliente ha tomado posesión de la unidad.</p> <p>La Compañía paga comisiones por ventas al momento de obtenerlas; estas comisiones son evaluadas si fueron incurridas para obtener los contratos. Para las comisiones por ventas las cuales se espera que el ingreso relacionado sea reconocido en un período mayor a un año, la comisión es capitalizada como otros activos (activo no corriente) y amortizada en el momento que se reconoce el ingreso relacionado.</p>	<p>Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando los clientes cumplan los requisitos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La firma de contrato de compraventa.</li> <li>• Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda.</li> <li>• El pago del abono inicial</li> <li>• Entrega de la unidad inmobiliaria.</li> </ul>
Cuotas de mantenimiento y membresía	<p>Las facturas por las cuotas de mantenimiento se emiten mensualmente, usualmente son pagaderas a 15 días, y las facturas por membresía se emiten a la firma del contrato de membresía que otorga un derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades.</p>	<p>Los ingresos por cuotas de mantenimiento son reconocidos cuando se ha otorgado el derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.</p> <p>Los ingresos por membresía son reconocidos cuando se ha suscrito un contrato de membresía que otorga un derecho de uso.</p>
Hospedaje, alimentos y bebidas	<p>Las facturas por el hospedaje o venta de alimentos y bebidas se emiten una vez brindado el servicio o entregado el bien y son pagaderas a su presentación si el cliente es un individuo y pagaderas a 30 días si es un cliente corporativo.</p>	<p>Los ingresos por los servicios de hotelería y venta de alimentos y bebidas son reconocidos cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad.</p>
Servicios de mantenimiento de áreas verdes	<p>Las facturas por el servicio de mantenimiento de áreas verdes se presentan mensualmente son pagaderas a 30 días.</p>	<p>Los ingresos por servicio de mantenimiento de áreas verdes y jardines son reconocidos cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.</p>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.82,406,977 (2021: B/.61,653,923).

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>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2023 y más</u>	<u>Total</u>
Lote	1,355,474	0	31,385,941	32,741,415
Casa	<u>14,210,431</u>	<u>33,669,086</u>	<u>1,786,045</u>	<u>49,665,562</u>
<b>Totales</b>	<u>15,565,905</u>	<u>33,669,086</u>	<u>33,171,986</u>	<u>82,406,977</u>

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

La administración espera que los gastos de comisión pagados a agentes como resultado de obtener los contratos por venta de lotes y viviendas sean recuperables. La Compañía, por lo tanto, ha capitalizado costos de contrato por B/.1,240,527 (2020: B/.944,351). En el período anterior estos gastos fueron reconocidos como gastos de mercadeo cuando fueron incurridos.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(24) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Salarios	3,818,368	3,093,107
Depreciación (ver notas 11, 13 y 14)	2,385,706	2,447,843
Materiales y suministros	851,844	277,998
Impuesto por venta de inmueble	844,678	863,142
Mantenimiento general	779,528	412,251
Servicios administrativos	715,513	410,726
Servicios públicos	451,318	573,087
Comunicación y teléfono	422,720	64,736
Honorarios profesionales	397,732	203,627
Seguridad	226,519	178,499
Transporte	118,858	75,121
Impuestos, distintos de renta	113,419	428,392
Primas por seguros	109,641	38,366
Combustibles y lubricantes	57,391	17,604
Mantenimiento de oficina	47,661	171,798
Comestibles e insumos	17,849	6,211
Amortización del programa SAP (ver nota 15)	8,330	7,199
Útiles de oficina	7,741	10,230
Regalía y donaciones	0	3,348
<b>Totales</b>	<u>11,374,816</u>	<u>9,283,285</u>

**(25) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comisiones por ventas	229,004	111,053
Publicidad	157,499	119,864
Promoción	422,686	247,563
Estudio de mercadeo	0	8,610
Letreros y Vallas	2,935	7,950
Papelería – impresos y otros	23,570	1,631
<b>Totales</b>	<u>835,694</u>	<u>76,270</u>

**(26) Costos financieros**

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses financieros	8,814,956	7,963,696
Comisiones bancarias	771,997	151,077
<b>Totales</b>	<u>9,586,953</u>	<u>8,114,773</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(27) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

La Compañía presentó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) la solicitud para la no aplicación del CAIR el 30 de abril de 2019 de una de sus subsidiarias, siendo aprobada mediante Resolución No. 201-5635 del 13 de septiembre de 2019. Se le concedió a la subsidiaria Santa Maria Hotel & Golf, S. A., autorización para la determinación de su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para el período fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gasto de impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	(218,220)	(561,719)
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y reversión de diferencias temporarias	<u>109,463</u>	<u>85,657</u>
<b>Gasto de impuesto sobre la renta, neto</b>	<u><b>(108,757)</b></u>	<u><b>(476,138)</b></u>

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

<b>Método tradicional</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ideal Living Corp.:		
Perdida (utilidad) financiera antes del impuesto sobre la renta	135,584	(798,978)
Menos: Ingresos no gravables	(42,674,898)	(37,662,769)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(105,095)	(94,771)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(437,854)	(342,626)
Más: Gastos no deducibles	19,007,486	16,303,459
Costos no deducibles	<u>23,201,899</u>	<u>20,348,808</u>
Renta gravable, método tradicional	(872,878)	(2,246,877)
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>(218,220)</u>	<u>(561,719)</u>

Durante el año 2021, los importes de impuesto diferido activo y pasivo fueron utilizados en su totalidad.

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas en el año 2021 por B/.437,854 (2020: B/.540,866). 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	437,854
2022	293,468
2023	95,228
2024	95,228
2025	95,228

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	2021		2020	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b><u>Pasivos</u></b>				
Financiamientos con instituciones financieras	34,698,790	32,038,390	37,028,018	35,113,451
Bonos por pagar	<u>129,760,795</u>	<u>128,978,561</u>	<u>129,104,036</u>	<u>124,277,513</u>
<b>Totales</b>	<u>164,459,585</u>	<u>161,016,951</u>	<u>166,132,054</u>	<u>159,390,964</u>

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

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

La Compañía no mantiene instrumentos financieros que mida a valor razonable de forma recurrente.

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

	<b>Nivel 3</b>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Financiamientos con instituciones financieras	32,038,390	35,113,451
Bonos por pagar	<u>128,978,561</u>	<u>124,277,513</u>
<b>Totales</b>	<u>161,016,952</u>	<u>159,390,964</u>

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(29) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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

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

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

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

**(30) Información por Segmentos**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	2021							Total
	Comercial	Residencial	Cancha de Golf	Country Club	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	33,613,120	0	0	0	0	0	33,613,120
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	2,665,139	2,684,567	0	0	0	5,349,706
Ingresos por servicios	0	0	0	0	2,992,923	0	0	2,992,923
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	0	467,478	5,450,064	0	0	5,917,542
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	-21,943,284	0	0	0	0	0	-21,943,284
Costos de membresías y servicios	0	0	-266,410	-353,073	-3,477,193	0	0	-4,096,676
<b>Utilidad bruta</b>	0	11,669,836	2,398,730	2,798,972	4,965,794	0	0	21,833,331
Otros ingresos	0	96,770	0	2,946	0	0	0	99,716
Gastos de administración	0	-3,407,817	-2,693,717	-1,152,579	-4,956,397	0	0	-12,210,510
Utilidad de operación	0	8,358,788	-294,987	1,649,339	9,397	0	0	9,722,537
Costos financieros	0	-7,379,410	0	-42,884	-2,164,659	0	0	-9,586,953
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	0	979,378	-294,987	1,606,456	-2,155,262	0	0	135,585
Impuesto sobre la renta	0	292,859	0	-401,615	0	0	0	-108,756
<b>Utilidad neta</b>	0	1,272,237	-294,987	1,204,841	-2,155,262	0	0	26,829
<b>Total de activos</b>	<u>4,363,614</u>	<u>321,536,302</u>	<u>21,989,727</u>	<u>20,157,457</u>	<u>48,955,315</u>	<u>438,300</u>	<u>-67,908,043</u>	<u>349,532,671</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>0</u>	<u>182,139,053</u>	<u>15,067,737</u>	<u>21,335,751</u>	<u>55,049,292</u>	<u>153,312</u>	<u>-49,346,758</u>	<u>224,398,386</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

**(31) Riesgo de Instrumentos Financieros**

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

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

(a) *Riesgo de crédito*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(31) 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.

Acciones Implementadas debido a la Pandemia COVID-19

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

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

- La Compañía negoció con instituciones bancarias locales, con las que mantiene financiamientos, para la extensión de sus vencimientos a un plazo mayor a un año y algunas sobre la negociación original.
- El 18 de mayo de 2020, se realizó la modificación a los términos y condiciones de VCNs de la Serie F con vencimiento del 20 de junio de 2020 al término y condición de vencimiento modificado al 13 de junio de 2021 y los Bonos de la Series Q, R, y U no se amortizará capital en las fechas correspondientes sino hasta su fecha de vencimiento el 28 de diciembre de 2022.
- Reducción y contención de los gastos operativos directos e indirectos. Esto incluye, pero no se limita a: suspensión de contratos laborales según lo contempla el acuerdo emitido por el Ministerio de Trabajo, cierre de oficinas, suspensión de contratos de construcción, y otros gastos.
- Estrategia de monetización de activos para promover las ventas de los productos inmobiliarios terminados que incluye, el ofrecimiento de productos que el Grupo mantiene en inventario de productos residenciales terminados 15 unidades con un valor de venta total de B/.23.0 millones. Adicionalmente, la Compañía mantiene un inventario de 15 lotes terminados con un valor de venta de US\$89.6 millones para

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

un gran total de B/.112.6 millones, sobre los cuales, se basa la estrategia de monetización de estos inventarios con descuentos en el precio de venta y facilidades de pago por un tiempo limitado.

- La Compañía en la operación del Hotel Santa María se acogió al plan de moratoria con instituciones bancarias locales, con las que mantiene financiamientos, para la extensión de sus vencimientos hasta diciembre del 2021. Además, se han celebrado arreglos de pagos de algunas cuentas por pagar.

Cabe mencionar, que el Grupo cuenta con propiedades de inversión, para futuros desarrollos con un valor de avalúo US\$425.7 millones, de conformidad a la nota 12 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2021</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto (salidas)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar	7,413,830	(7,413,830)	(7,413,830)	0
Financiamiento con instituciones financieras	34,698,790	(34,698,790)	(13,267,311)	(21,431,479)
Bonos por pagar	<u>129,760,795</u>	<u>(129,760,795)</u>	<u>(108,013,534)</u>	<u>(21,747,261)</u>
<b>Totales</b>	<u>171,873,415</u>	<u>(171,873,415)</u>	<u>(128,694,675)</u>	<u>(43,178,740)</u>

<u>2020</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto (salidas)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar	6,981,482	(6,981,482)	(6,981,482)	0
Financiamiento con instituciones financieras	37,028,018	(38,611,925)	(38,611,925)	0
Bonos por pagar	<u>129,104,036</u>	<u>(137,377,630)</u>	<u>(33,639,619)</u>	<u>(130,738,011)</u>
<b>Totales</b>	<u>173,113,536</u>	<u>(182,971,037)</u>	<u>(79,233,026)</u>	<u>(130,738,011)</u>

Para los pasivos financieros no derivados, el monto nominal bruto es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados por pagar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

La tabla que aparece a continuación analiza los principales activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento basadas en el resto del período desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento o la fecha estimada de pago:

	<u>2021</u>		
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	6,308,639	0	6,308,639
Cuentas por cobrar	8,974,825	0	8,974,825
Anticipos a proveedores y otros	<u>3,278,730</u>	<u>0</u>	<u>3,278,730</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>18,562,194</u>	<u>0</u>	<u>18,562,194</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	7,413,830	0	7,413,830
Financiamiento con instituciones financieras	13,267,311	21,431,479	34,698,790
Bonos por pagar	108,013,534	21,747,261	129,760,795
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>22,966,782</u>	<u>22,966,782</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>135,463,957</u>	<u>66,145,522</u>	<u>201,609,479</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(116,901,763)</u>	<u>(66,145,522)</u>	<u>(183,047,285)</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

(c) *Riesgo de Mercado*

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

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

	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento con instituciones financieras	13,267,311	21,431,479	34,698,790
Bonos por pagar	<u>108,013,534</u>	<u>21,747,261</u>	<u>129,760,795</u>
<b>Total</b>	<u>121,280,845</u>	<u>43,178,740</u>	<u>164,459,585</u>

	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Total
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento con instituciones financieras	37,028,018	0	37,028,018
Bonos por pagar	<u>33,579,619</u>	<u>95,524,417</u>	<u>129,104,036</u>
<b>Total</b>	<u>70,607,637</u>	<u>95,524,417</u>	<u>166,132,054</u>



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(d) *Riesgo Operacional*

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

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

(e) *Administración de Capital*

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía (véase la nota 22).

#### (32) Contingencias

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

#### (33) Eventos Subsecuentes

El 11 de enero de 2022, La Compañía emitió una nueva serie de VCNs con serie BJ por B/.992,000, devengando intereses a una tasa anual fija de 6% hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada con vencimiento el 1 de enero de 2023.

**FIDEICOMISO No. 25**

**Ideal Living Corp.**

**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**

**(Al cierre del 31 de diciembre de 2021)**

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\$64,754,951.41

**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\$64,754,951.41

**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 Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avaluo
250332	Ideal Living Corp.	B/. 97,963,523.60	12 DE JULIO DE 2021	12 DE JULIO DE 2024	MALLOL & MALLOL	4406
294259		B/. 20,136,443.40				
250339		B/. 35,990,875.20				
277646		B/. 33,380,371.40				
		<b>B/. 187,471,213.60</b>				

### 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 Avaluo
30138979	Ideal Living Corp.	B/. 4,856,832.00	5 de agosto 2019	5 de agosto 2022	MALLOL & MALLOL	4263
30138983		B/. 4,611,536.00				
30138984		B/. 7,940,371.00				
30138985		B/. 3,648,080.00				
30138986		B/. 3,836,608.00				

30138987		B/. 4,458,752.00				
30138988		B/. 4,147,104.00				
30138990		B/. 3,578,445.00				
		<b>B/. 37,077,728.00</b>				

Bienes Inmuebles						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avaluo
277648	Ideal Living Corp.	B/. 64,557,970.00	12 de julio de 2021	12 de julio de 2024	MALLOL & MALLOL	4175
406667		B/. 22,745,000.00	12 de julio de 2021	12 de julio de 2024		4407
		<b>B/. 87,302,970.00</b>				

- 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\$64,754,951.41

Cuentas por Cobrar		
Proyecto	No. De Unidad	Saldo por recibir
Island Estates	IE-58	\$256,553.78
Fairway Estates	SF2-L39	\$25,072.50
Peninsula Estates	PE-04	\$1,408,607.41
Peninsula Estates	PE-05	\$1,467,168.45
Peninsula Estates	PE-06	\$1,026,806.41
Peninsula Estates	PE-07	\$1,553,523.75
Peninsula Estates	PE-08	\$1,187,775.00
Peninsula Estates	PE-09	\$1,158,035.78
Peninsula Estates	PE-10A	\$647,678.03
Peninsula Estates	PE-10 B	\$647,834.85
Peninsula Estates	PE-14	\$1,806,797.80
Peninsula Estates	PE-19A	\$628,953.20
Peninsula Estates	PE-19 B	\$720,000.00
Peninsula Estates	PE-20 A	\$648,857.12
Peninsula Estates	PE-20 B	\$698,946.25

Peninsula Estates	PE-21A	\$594,192.37
Peninsula Estates	PE-21 B	\$411,176.80
Peninsula Estates	PE-22A	\$651,072.65
Peninsula Estates	PE-22B	\$734,927.35
Peninsula Estates	PE-34	\$872,216.00
Peninsula Estates	PE-36	\$1,028,636.00
Peninsula Estates	PE-54	\$747,603.00
Peninsula Estates	PE-56	\$1,054,291.50
Fairway Estates	SF-1-L53	\$910,001.64
Fairway Estates	SF-1-L55	\$214,097.85
The Grove (SF3)	SF-3-L39	\$820,003.14
The Grove (SF3)	SF-3-L40	\$798,543.69
The Grove (SF3)	SF-3-L45	\$928,197.67
The Grove (SF3)	SF-3-L46	\$912,003.72
The Grove (SF3)	SF-3-L49	\$947,470.00
The Grove (SF3)	SF-3-L50	\$935,818.00
The Grove (SF3)	SF-3-L53	\$901,072.00
The Grove (SF3)	SF-3-L55	\$898,066.48
The Grove (SF3)	SF-3-L56	\$902,962.12
The Grove (SF3)	SF-3-L57	\$907,285.20
The Grove (SF3)	SF-3-L58	\$832,939.18
The Grove (SF3)	SF-3-L61	\$980,173.93
The Grove (SF3)	SF-3-L63	\$671,230.40
The Grove (SF3)	SF-3-L92	\$451,171.75
The Grove (SF3)	SF-3-L93	\$617,485.98
The Grove (SF3)	SF-3-L96	\$680,002.12
The Grove (SF3)	SF-3-L97	\$778,061.07
The Grove (SF3)	SF-3-L102	\$663,715.09
The Grove (SF3)	SF-3-L103	\$780,519.15
The Grove (SF3)	SF-3-L105	\$821,809.08
The WOODS	1.-5	\$1,247,873.04
The WOODS	1_6	\$762,000.00
The WOODS	1_7	\$666,900.00
The WOODS	1_9	\$704,000.00
The WOODS	1.-13	\$1,220,767.48
The WOODS	1_15	\$738,905.11
The WOODS	2.-1	\$929,921.09



The WOODS	3.-2	\$735,710.64
The WOODS	10.-4	\$1,023,542.26
The WOODS	10.-5	\$758,000.00
The WOODS	10.-7	\$1,029,859.02
The WOODS	10.-8	\$1,073,475.74
The WOODS	10.-11	\$658,044.01
The WOODS	10.-13	\$659,272.04
The WOODS	10.-15	\$682,237.64
The WOODS	10.-23	\$664,836.25
The WOODS	10.-25	\$669,802.84
The WOODS	A11	\$624,635.87
The WOODS	C25	\$706,452.12
The WOODS	I29	\$664,145.60
The WOODS	222	\$612,455.36
The WOODS	B20	\$781,200.00
The WOODS	A35	\$865,269.68
The WOODS	101	\$702,776.44
The WOODS	C19	\$651,982.95
The WOODS	C24	\$699,501.35
The WOODS	B19	\$655,129.21
HD-5	HD-5 LOTE C	\$4,398,904.85
MD-7	MD7-L24	\$1,837,995.60
		<b>\$64,754,951.41</b>

**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 diciembre de 2021, el saldo insoluto de la Serie A es de US\$60,000,000.00. De acuerdo con la operación anterior tenemos:

Valor de Avalúo:  $US\$187,471,213.60 \times 50\% = US\$93,735,606.80 / US\$60,000,000.00 =$  Lo que representa una cobertura de 156%.

**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 diciembre de 2021, 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\$87,302,970.00x 50%= US\$43,651,485.00 más ii) Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C: US\$37,077,728.00 x 65%= US\$24,100,523.20 más iii) Valor Contable de las Cuentas por Cobrar al cierre de diciembre de 2021: US\$64,754,951.41 x 85%= US\$55,041,708.70 más iv) US\$0.00 entre, el saldo insoluto de las Series B y C al cierre de diciembre de 2021= US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 175%

**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 diciembre de 2021: US\$64,754,951.41 x 85%= US\$55,041,708.70 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 113%.

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

- **Marzo 2021**

**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 marzo de 2021, 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 x 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 marzo de 2021, 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 marzo de 2021:  $US\$28,851,543.49 \times 85\% = US\$24,523,811.97$  más iv)  $US\$0.00$  entre, el saldo insoluto de las Series B y C al cierre de marzo de 2021=  $US\$70,000,000.00$ . Lo que representa una cobertura de 140%

**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 marzo de 2021:  $US\$28,851,543.49 \times 85\% = US\$24,523,811.97$  entre  $US\$70,000,000.00$ . Lo que representa una cobertura de 69%.

- **Junio 2021**

**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 2021, 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 2021, 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 2021:



US\$34,857,049.64 x 85%= US\$29,628,492.19 más iv) US\$0.00 entre, el saldo insoluto de las Series B y C al cierre de junio de 2021= US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 147%

**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 junio de 2021: US\$34,857,049.64 x 85%= US\$29,628,492.19 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 77%.

- **Septiembre 2021**

**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 septiembre de 2021, 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\$187,471,213.60x 50%=US\$93,735,606.80/ US\$60,000,000.00= Lo que representa una cobertura de 156%.

**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 septiembre de 2021, 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\$87,302,970.00x 50%= US\$43,651,485.00 más ii) Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C: US\$37,077,728.00 x 65%= US\$24,100,523.20 más iii) Valor Contable de las Cuentas por Cobrar al cierre de septiembre de 2021: US\$45,382,498.484 x 85%= US\$38,575,123.71 más iv) US\$0.00 entre, el saldo insoluto de las Series B y C al cierre de septiembre de 2021= 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) 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 septiembre de 2021: US\$45,382,498.48 x 85%= US\$38,575,123.71 entre US\$70,000,000.00. Lo que representa una cobertura de 90%.

**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:**

**Marzo 2021**

- 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.

**Junio 2021**

- 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.

**Septiembre 2021**

- 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 31 de diciembre de 2021.



Ingrid Chang  
VP Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto  
Abogada de Fideicomisos