

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORESFORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

VALORES QUE HAN REGISTRADO: Programa Rotativo de Valores Corporativos autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022, en circulación.  
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.  
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 Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000 y la información está preparada de Acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003 de la CNV.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

## I PARTE

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

### I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

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

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

#### A. Historia y desarrollo del Emisor

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

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

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

## **B. Pacto Social y Estatutos**

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

### **1. Contratos con Partes Relacionadas**

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

### **2. Derechos de Voto**

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

### **3. Derechos de los Tenedores de Acciones**

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

### **4. Asambleas de Accionistas**

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

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

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

#### 5. Junta Directiva

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

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

#### 6. Otros Derechos

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

#### 7. Estatutos

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

#### 8. Modificación de Capital

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

#### Capitalización y endeudamiento (basado en EEFFs al 31-dic-22)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2022 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-22	
Anticipos recibidos de clientes	16,643	(i)
Cuentas por pagar	5,116	
Cuotas y depósitos de Garantía recibidos de clientes	23,345	
Financiamientos con instituciones financieras	31,578	(ii)
Bonos por pagar, porción corto plazo, neto de costos de emisión	9,941	(iii)
Bonos por pagar, porción largo plazo, neto de costos de emisión	133,641	(iii)
Dividendos por pagar	6,769	
Provisiones por pagar y otros pasivos	9,723	
Impuesto sobre la renta por pagar	17	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>236,773</b>	
Acciones comunes	52,992	
Superávit acumulado	71,045	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>124,037</b>	
<b>PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>360,810</b>	

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.
2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Banco General, con US\$10,000,000. La línea de crédito es a corto plazo el cual mantiene un saldo en libros de US\$8,204,689 y un préstamo por US\$4,000,000 en Banistmo, S. A. el cual mantiene un saldo en libros de US\$3,062,500.

Préstamo con Banistmo Línea de Crédito por US\$27,580,000 con vencimiento de 15 años. Se amortizará capital a partir de la cuota 24 hasta completar 179 cuotas y en la cuota 180 el pago del saldo remanente. Esta respaldada con la primera hipoteca anticresis sobre la parcela con Folio Real No.367622 y parcela con Folio Real No.397325, el cual mantiene un saldo en libros de US\$18,737,249.

3. El 9 de junio de 2022, la Compañía emitió una oferta pública de Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000, autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 del 20 de mayo de 2022, y dividida en dos (2) series como sigue:

- **Serie A:** Bonos Corporativos por un monto de B/.85,000,000, con una tasa de interés fija de 7% anual, con plazo de 7 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento del 9 de junio de 2029.

Los intereses se pagarán 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.

La compañía deberá amortizar, en cualquier fecha, un acumulativo de al menos 33.33% del monto de los bonos antes de culminar la mitad del plazo de los bonos (42 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el 33.33% adicional antes de la fecha de vencimiento (84 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el saldo insoluto remanente a más tardar la fecha de vencimiento.

- **Serie B:** Bonos Corporativos hasta un máximo de B/.60,000,000, con una tasa de interés fija de 7.5% anual, con plazo de 5 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento el 9 de junio de 2027.

Los intereses se pagarán 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.

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



La compañía deberá amortizar el saldo insoluto a la fecha de vencimiento.

- Las garantías de las dos (2) series se conforman de lo siguiente:

Los Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.85,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido 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 250332-8712  
 Finca Número 294259-8712  
 Finca Número 250339-8712  
 Finca Número 277646-8712  
 Finca Número 277648-8712  
 Finca Número 406667-8712

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:

Finca Número 30138979-8712  
 Finca Número 30138983-8712  
 Finca Número 30138984-8712  
 Finca Número 30138985-8712  
 Finca Número 30138986-8712  
 Finca Número 30138987-8712  
 Finca Número 30138988-8712  
 Finca Número 30138990-8712

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.60,000,000 constituida 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 (véase la nota 9).

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de las Series A y B se utilizaron para cancelar los Bonos Corporativos Series A, B y C de la emisión pública de 2013 por B/.130,000,000 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club.

La Compañía se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la fecha de oferta, siempre y cuando se cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

### C. Descripción de negocios del Emisor

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

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

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

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

#### 1. Santa María Business District

##### a. Descripción General

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

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

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

##### b. Ubicación

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

**c. Productos**

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

**d. Mercado objetivo**

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

**e. Actualización – Ventas**

Al 31 de diciembre de 2021, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$96.8 millones.

**2. Santa María Golf & Country Club**

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

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

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

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

**b. Ubicación**

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

**c. Productos**

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

*Lotes de terreno (ES Lots)*

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



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

*Viviendas Unifamiliares (SF Homes)*

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

*Lote de Terreno (HD.4)*

- Aproximadamente 4 lotes para condominios de lujo
- Lotes entre 3,000 a 4000 m2
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$3,000,000 a US\$4,000,000

*Lote de Terreno (MD.6)*

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

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

*Lote de Terreno (MD.1)*

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

*Lote de Terreno (HD.5)*

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

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

*Lote de Terreno (MD.7)*

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

*Lote de Terreno (HD.1)*

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

**d. Fases de Desarrollo**

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

## FASE 1

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

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

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

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

**Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares):** Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747 m<sup>2</sup> y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar, balcones, cavas, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

## FASE 2

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

La segunda fase contempla 34.5 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste, central sur y sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes. La segunda fase se encuentra en etapa de movimiento de tierra.

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

## FASE 3

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

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

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

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

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

## FASE 4

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

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

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

#### e. Amenidades

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

##### *Cancha de Golf Santa María*

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

##### *Santa María Golf Club*

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

**Santa María Country Club**

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

**The Spa at Santa María**

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

**The Inn at Santa María**

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

**The Shops at Santa María**

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

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

**f. Mercado objetivo**

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

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

**g. Canales de distribución**

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

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

Representante Legal


 FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



### h. Infraestructura

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

- **Drenes verticales (“wick drains”):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas, así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para ayudarle a que se consolide más rápidamente y así evitar asentamientos futuros cuando ya esté el proceso de construcción de casas y vías.
- **Vialidades:** Se tendrán dos vías internas, una principal y otra secundaria, las cuales contarán con diseños y construcción que brinden un buen desempeño prolongado en diferentes condiciones operacionales.
- **Accesos:** Se contará con tres accesos directos al Corredor Sur desde la porción sur del terreno, así como tres desde el norte para mayor comodidad de los propietarios. De igual manera se mejorará la incorporación y salida del Corredor Sur con la construcción de dos rampas para completar el trébol existente. Actualmente se encuentran negociando el acceso desde Costa del Este.
- **Caminos secundarios:** Para evitar molestias a los propietarios, se construirá un camino por el perímetro del terreno, así como un puente sobre el Corredor Sur para desviar el camino existente que da servicio tanto a la arenera como al embarcadero.
- **Electricidad:** Para asegurar el suministro de energía eléctrica el Proyecto contará con una subestación, con dimensiones de acuerdo a la magnitud del Proyecto, así como los circuitos necesarios para abastecer toda el área del desarrollo sin inconvenientes. De acuerdo a los requerimientos del Proyecto, todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Agua Potable:** El sistema de agua potable se alimentará con una línea principal de 12” de diámetro, con ramificaciones de 10” y 8” de acuerdo a las densidades. Esto es para que en todos los lotes tengas suministro de agua sin ningún problema.
- **Sistema Sanitario:** Este sistema contará con tuberías de diámetro suficiente para el desalojo rápido de las aguas servidas, las cuales irán a la estación de bombeo para luego ser enviadas a la planta de tratamiento.
- **Planta de tratamiento:** La planta de tratamiento procesará las aguas servidas sin ayuda de químicos para que se pueda utilizar el agua tratada en el sistema de riego y proteger el medio ambiente. Se construirá por fases, la primera fase será para dar servicio a las primeras áreas pobladas y se irán construyendo módulos de acuerdo al avance del proyecto hasta completar el diseño definitivo.
- **Sistema Pluvial:** Se construirán tragantes y tuberías en número y dimensiones para un desalojo rápido de las lluvias y evitar posibles inundaciones.
- **Sistema de Alumbrado Público:** El servicio de alumbrado público tiene como finalidad satisfacer las condiciones básicas de iluminación de calles y el servicio a peatones y vehículos en vialidades, así como en espacios públicos, plazas, parques y jardines. Se instalarán luminarias suficientes para obtener niveles de iluminación recomendados por las normas vigentes.
- **Sistema de comunicaciones:** Se construirán cámaras de inspección de dimensiones y en número suficiente para tener un buen servicio, así como también se construirá una central telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carritos de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

### i. Análisis del terreno

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

- Su cercanía a Costa del Este se convierte en un factor positivo para la venta. Se espera que el Proyecto se posicione en un nivel similar y mayor que Costa del Este dado su mayor variedad de amenidades.
- El Corredor Sur les brinda comodidad a los residentes para llevarlos al centro de la ciudad.
- Condiciones de tierra pobres que requerirán un tratamiento especial. Existen niveles de saturación de “clay” de 2 a 5 metros de profundidad que requiere que un tratamiento especial de suelo para asegurar una consolidación rápida.
- Existe un derecho de vía para que camiones puedan acceder a los suplidores de arena localizadas en la parte sur. Este camino será desviado, lo cual involucra un paso elevado sobre el Corredor Sur.
- Actualmente no existen suficientes vías de acceso al Proyecto. Dentro del Plan Maestro se contempla construir rampas de entrada en Llano Bonito/Embarcadero y vías adicionales en otros puntos clave.
- El Proyecto está ubicado en una zona ambiental sensitiva, en la cual hay una zona de migración de pájaros. El estudio de impacto ambiental fue aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente (“ANAM”) el 22 de febrero de 2008. También se ha establecido un fondo de US\$500,000 para trabajos ambientales en dicha zona y US\$800,000 para un programa de reforestación.
- Los niveles de agua son altos (aproximadamente 0.5 a 1 metro arriba del suelo) y el área es considerada propensa a inundación. Para prevenir inundaciones y asegurar un drenaje apropiado, la Compañía estipula dragar y ensanchar el río Juan Díaz y la quebrada Curunducito. Dichos trabajos de drenaje iniciaron en junio de 2008.

### j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$339.0 millones;
- Casas: \$339.7 millones;
- Santa María Business District: \$99.3 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre del 2022 existe un saldo de US\$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los “Depositantes”). Según los términos de las opciones, las mismas son “no vinculantes” para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

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

Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)	31-dic-2022
Opciones Lotes-Reservaciones	100
Opciones Residenciales-Reservaciones	90
Opciones Apartamentos-Reservaciones	60

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



Contratos de Derecho de uso del Club de Golf	12,550
Contratos promesas de compraventa Lotes	9,182
Contratos de derecho de uso del Club Social	10,796
Contratos promesas de compraventa residenciales	7,210
<b>TOTAL</b>	<b>39,988</b>

#### k. Antecedentes

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

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

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

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

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

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

#### I. Competencia

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

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

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad.

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

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

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

#### A. Litigios legales

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

#### B. Sanciones administrativas

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

#### D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

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

#### E. Propiedades, Plantas y Equipo

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

Las fincas que comprenden la propiedad al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$mn)
416295	28.0	79.6
277664	3.3	7.3
438347	4.6	2.9
30123365	0.6	1.3
277665	5.7	1.1
252706	4.6	0.9
294260	2.2	0.4
250338	1.3	0.2
250332	1.3	0.1
27891-A	0.3	0.1
30307840	3.3	1.1
<b>TOTAL</b>	<b>55.3</b>	<b>95.0</b>

Al 31 de diciembre del 2022, el Emisor ha invertido más de US\$597.8 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

#### F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

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

#### G. Información de tendencias

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

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

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

En base a los permisos de construcción aprobados durante el año 2009, se proyecta que la actividad de construcción en su componente privado se contraiga en un 5% durante el año 2012 a causa de la reducción en la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo y las restricciones en el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$346.0 millones al 31-dic-21 a \$360.8 millones al 31-dic-22, reflejando un aumento de \$14.8 millones. Este aumento obedece principalmente a un aumento de \$1.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$20.7 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$7.3 millones, un aumento en el rubro de Efectivo de \$0.9 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$2.1 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$2.1 millones, un aumento en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$17.1 millones, una disminución en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.1 millones, una disminución en el rubro de inversión en cancha de golf de \$0.3 millones, una disminución en el rubro de inversión en hotel de \$1.6 millones.

Los pasivos totales del Emisor aumentaron del 31-dic-2021 al 31-dic-2022, pasando de \$221.2 millones a \$236.7 millones, un aumento neto de \$15.5 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$2.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$0.7 millones, mientras que el rubro de Préstamos por pagar refleja una disminución de \$1.9 millones, una disminución de cuotas y depósitos de garantía de clientes de \$0.4 millones, un aumento en el rubro de provisiones de \$2.4, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja un aumento de \$13.7 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$178.0 millones al 31-dic-21 a \$192.9 millones al 31-dic-22, reflejando un aumento de \$15.0 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2022 de 3.9 Esto se debe principalmente al aumento de los pasivos corrientes en el periodo.

### B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2022, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$124.0 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumento pasando de 1.32 al 31-dic-21 a 1.41 al 31-dic-22.

### C. Resultados de las Operaciones

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

El estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$339.0 millones;
- Casas: \$339.7 millones;
- Santa María Business District: \$99.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$691.7 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2022 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$2.7 millones. Este aumento se debe principalmente un aumento de \$1.0 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$1.7 en el rubro de gastos de operación y administrativos. La empresa tuvo perdida al 31 de diciembre de 2022 y se debe principalmente a un menor crecimiento económico en la industria de construcción y de bienes raíces residenciales producto de la post pandemia COVID19.

#### D. Análisis de Perspectivas

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

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

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

#### A. Identidad

##### 1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

**Carlos Pellas Chamorro**

Nacionalidad: Española

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

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

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

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

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

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

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

**Mayor Alfredo Alemán**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

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

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

**Alberto C. Motta III**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de marzo del 1970

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

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

**Fernando Duque M.**

Nacionalidad: Panameña


Fecha de Nacimiento: 12 de septiembre de 1967

Domicilio Comercial: Urbanización Santa Maria, Edificio Discovery Center

Email: [fduque@santamariapanama.com](mailto:fduque@santamariapanama.com)

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

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

Representante Legal   
FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



## 2. Empleados de importancia y asesores

### **Ing. Fernando Duque - Director General**

El Ing. Duque cuenta con más de 29 años de experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y construcción. Hasta abril de 2017 fue el Presidente Ejecutivo de la empresa de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., cuya actividad principal es el desarrollo inmobiliario.

Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

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

### **Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero**

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor en Deloitte & Touche. Posee más de 24 años de experiencia en el ramo.

### **Farid Saba – Director de Mercadeo y Ventas**

El Señor Farid Saba cuenta con más de 18 años de experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en Elite Internacional Realty, Prodigy Network y Affinity International Realty en el Sur de la Florida, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutivo de Ventas. Del 2008 al 2012 trabajó en Zoom Development (Playa Blanca) como asesor de inversión y venta. Del 2012 al 2014 trabajó en Dream Properties como Director de Mercadeo y Ventas. Más recientemente mantuvo posición de Gerente de Ventas en Habitats Development, en donde impulsó varios proyectos residenciales, como YOO by Phillip Starck, Nuovo by Armani Casa y La Maison by Fendi Casa entre otros.

### **Ing. Jaime Enrique Bravo Tapia - Gerente de Construcción**

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 21 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



### 3. Asesores Legales

Virtú Atelier Legal está ubicada en Edificio Boulevard del Este, Costa del Este, Oficina 504, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: +507 387-8655; correos electrónicos: [anaarionavirtu@virtuatelier.legal](mailto:anaarionavirtu@virtuatelier.legal); [www.virtuatelier.legal](http://www.virtuatelier.legal)

### 4. Auditores

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

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

### 5. Designación por acuerdos o entendimientos

#### **Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor**

CFO de Grupo Pellas con más 21 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

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

#### **Plan Maestro – EDSA, Fort Lauderdale, FL ([www.edsaplan.com](http://www.edsaplan.com))**

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

#### **Arquitecto del Proyecto Internacional – HKS Hill Glazier, Dallas, TX ([www.hksinc.com](http://www.hksinc.com))**

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

#### **Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango**

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

#### **Arquitecto de Cancha de Golf – Nicklaus Design, North Palm Beach, FL ([www.nicklausdesign.com](http://www.nicklausdesign.com))**

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

#### **Consultor de Ingeniería – Langan Engineering and Environmental Service, Miami, FL ([www.langan.com](http://www.langan.com))**

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

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

**Análisis Económico y de Mercado – Robert Charles Lesser & Co., LLC, Atlanta, GA**

Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

**Validación de Demanda de Mercado – Economic Research Associates, Los Angeles, CA**

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

**Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP**

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

**B. Compensación**

**A. Directores y dignatarios**

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

**B. Ejecutivos principales**

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2021 fue US\$500,3 mil y en el 2022 fue US\$500.3 mil.

**C. Prácticas de la Directiva**

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

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de las Mayoría de los directores presentes o representados.

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

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

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

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

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

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

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

#### **D. Empleados**

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

Departamento	2019	2020	2021	2028
Dirección General	2	1	2	2
Mercadeo y Ventas	6	6	6	6
Contabilidad, Finanzas y Legal	12	5	4	5
Construcción	4	2	3	3
Ingeniería	5	3	3	5
Control de Proyecto	4	2	2	3
Mantenimiento y Servicios	3	3	3	2
Monitoreo Ambiental	1	1	0	0
<b>Totales</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>26</b>


### E. Propiedad Accionaria

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

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

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

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

Representante Legal  FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



#### IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

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

##### B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

### C. Persona Controladora

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

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

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

### D. Cambios en el Control Accionario

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

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre del 2021, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<b>12 meses 31-dic-22</b>	<b>12 meses 31-dic-21</b>
Activos:		
Cuentas por cobrar	7,181,962	2,640,710
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	0	787,712
Cuentas por pagar	985,684	325,103
	985,684	1,112,815
	<b>12 meses 31-dic-22</b>	<b>12 meses 31-dic-21</b>
Gastos:		
Servicios administrativos y financieros	65,621	122,582
Gastos de publicidad y mercadeo	192,212	69,231
	257,833	191,813
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	330,751	500,393
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	377,409	313,391
	708,160	813,784

Al 31 de diciembre del 2022, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2021, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

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

<b>Contraparte</b>	<b>Tipo de servicios</b>	<b>Monto</b>
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	441,586
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	198,685

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

Representante Legal


 FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



## VI. TRATAMIENTO FISCAL

### A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

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

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

### B. Intereses generados por los Bonos

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

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

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023





**VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN****A. Resumen de la Estructura de Capitalización****1. Acciones y Títulos de Participación**

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

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

**2. Título de Deuda**

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	09-Jun-2029	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$85,000,000
Bonos corporativos	09-Jun-2027	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$60,000,000

**B. Descripción de Derechos de los Títulos.****1. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-22)**

Al 31 de diciembre de 2022, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$124,037,067 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

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

Representante Legal


 FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



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

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

## 2. Títulos de Participación

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

## 3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

### (i) Emisión pública 2022

<b>Fecha de oferta:</b>	Serie A: 7 de junio de 2022 Serie B: 7 de junio de 2022
<b>Monto emitido:</b>	US\$145,000,000
<b>Series:</b>	Dos (2) series
<b>Respaldo:</b>	Crédito general del Emisor
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	Serie A: 9 de junio de 2029 Serie B: 9 de junio de 2027
<b>Tasa de Interés:</b>	7.00% anual fija Serie A 7.50% anual fija Serie B
<b>Días de Pago:</b>	31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
<b>Pago de Capital:</b>	Al vencimiento.
<b>Redención Anticipada:</b>	Serie A: El Emisor no podrá redimir anticipadamente los valores de cualesquiera de las series parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Serie B: El Emisor no podrá redimir anticipadamente los valores de cualesquiera de las series parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

**C. Información de mercado****1. Bonos corporativos Emisión 2022**

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	<u>IDEA0700000629A</u>
	<u>IDEA0750000627B</u>
Precio de cierre al 9-Jun-2029	100.00%
Precio de cierre al 9-Jun-2027	100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	Año que reporta <u>31-dic-22</u>	Año que reporta <u>31-dic-21</u>	Año que reporta <u>31-dic-20</u>	Año que reporta <u>31-dic-19</u>
Ventas o Ingresos Totales	32,417,328	47,973,007	38,328,317	89,048,334
Ganancia Bruta en Ventas	19,293,803	21,916,382	15,905,714	42,196,332
Margen Operativo Bruto	59.52%	45.68%	41.50%	47.39%
Gastos Generales y Administrativos	-14,898,395	-21,800,325	-16,513,692	-18,894,291
Utilidad (Pérdida) Neta	-666,126	-404,265	-322,840	20,359,281
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	-0.23	-0.14	-0.11	7.1
Depreciación y Amortización	2,759,091	2,339,572	2,339,572	2,339,572

<b>BALANCE GENERAL</b>	Año que reporta <u>31-dic-22</u>	Año que reporta <u>31-dic-21</u>	Año que reporta <u>31-dic-20</u>	Año que reporta <u>31-dic-19</u>
Activo Circulante (1)	192,926,625	178,029,016	163,128,040	183,104,496
Activos Totales	360,809,989	345,905,538	357,216,646	374,847,269
Pasivo Circulante (2)	49,496,973	147,694,145	104,714,365	118,997,763
Pasivos Totales	236,772,922	221,202,345	232,109,188	249,416,971
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	71,045,453	71,711,579	72,115,844	72,438,684
Patrimonio Total	124,037,067	124,703,193	125,107,458	125,430,298

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	Año que reporta <u>31-dic-22</u>	Año que reporta <u>31-dic-21</u>	Año que reporta <u>31-dic-20</u>	Año que reporta <u>31-dic-19</u>
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda total/Patrimonio	1.4	1.3	1.3	1.3
Capital de Trabajo	15,412,263	9,731,770	4,137,343	8,061,698
Razón Corriente	3.9	1.2	1.6	1.5
Utilidad Operativa/Gastos financieros	-0.06	0.01	-0.11	4.96

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexos, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 auditados.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

#### I. Contenido Mínimo

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

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

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

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

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

Representante Legal **FERNANDO  
FD  
DUQUE**

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

No existen criterios en este tema.

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

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No se han adoptado a la fecha.

**II. Junta Directiva**

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

- Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Control razonable del riesgo.
- Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
- Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

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

No existen reglas sobre este tema.

## **II. Composición de la Junta Directiva**

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

## **IV. Accionistas**

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

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

Representante Legal

FERNANDO  
FD  
DUQUE

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023





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

No es relevante.

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

No es relevante.

## V. Comités de la Junta Directiva

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

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

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

- a. **Comité de Auditoría**

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

## VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023

4

**10. Indique cómo están conformados los Comités de:**

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

1 Accionista y 2 miembros independientes.

**b. Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No existe este Comité.

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

No existe este Comité.

**V PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

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

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**

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



Fernando Duque  
Apoderado Especial

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2023



## **ANEXOS**

---

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

**Estados financieros consolidados y Anexos**

31 de diciembre de 2022

(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

Estado consolidado de situación financiera  
Estado consolidado de resultados  
Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
Estado consolidado de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros consolidados

**Anexos**

Anexo de consolidación – Información sobre el estado consolidado de situación financiera .....	1
Anexo de consolidación – Información sobre el estado consolidado de resultados .....	2

---

---



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionistas de Ideal Living, Corp.

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros *consolidados***

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Ideal Living, Corp. y Subsidiarias (en adelante “la Compañía”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

#### *Base de la opinión*

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

#### *Asuntos Claves de la Auditoría*

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

*Valuación de inventarios y construcciones en proceso*  
*Véanse las notas 3(f), 3(g)(ii), 9 y 10 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Los inventarios, que principalmente comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta, terrenos en desarrollo urbanístico y costos de construcciones en proceso de la Compañía, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo mensualmente, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. Los inventarios que comprenden los lotes urbanizados, viviendas para la venta y terrenos en desarrollo urbanístico representan el 47% del total de activos de la Compañía.

Las construcciones en proceso representan el 5.6% del total de activos e incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en dicha construcción. También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado.

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

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Para el total de lotes urbanizados y viviendas para la venta, comparamos el valor de mercado según el precio de venta actual por metro cuadrado de otras compañías de bienes raíces en zonas comparables con el valor en libros asignado a esos lotes y viviendas.
- Para el total de terrenos en desarrollo urbanístico, comparamos el valor de mercado según el precio de venta actual por metro cuadrado de otras compañías de bienes raíces en zonas comparables con el valor en libros asignado a esos terrenos.
- Para una muestra de construcciones en proceso, validamos que los costos incurridos correspondan a las actividades relacionadas con cada proyecto de construcción.

#### *Otro Asunto - Información suplementaria*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.



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

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

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

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

### Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Rolando Williams, Socio e Ileana Sunzin, Gerente Senior.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
12 de mayo de 2023



Rolando Williams G.  
Socio  
C.P.A. 0028-2007

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

**Estado consolidado de situación financiera**

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Efectivo y depósitos en bancos	6	4,913,656	4,050,521
Cuentas por cobrar:			
Clientes		2,531,531	5,153,750
Partes relacionadas	5	7,181,962	2,640,710
Otras		535,678	1,287,382
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar		(71,000)	(71,000)
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	7	<u>10,178,171</u>	<u>9,010,842</u>
Anticipos a proveedores	8	5,333,742	3,278,730
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	9	76,855,780	84,151,846
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	95,044,764	77,911,140
Materiales y suministros		497,944	455,491
<b>Total de inventarios</b>		<u>172,398,488</u>	<u>162,518,477</u>
Construcciones en proceso	11	20,727,148	19,362,682
Gastos pagados por anticipado		102,569	70,428
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>213,653,774</u>	<u>198,291,680</u>
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	2,071,414	2,158,777
Propiedades de inversión	13	81,498,304	81,498,304
Inversión en cancha de golf	14	15,500,432	15,808,647
Inversión en hotel	15	45,341,418	44,586,800
Impuesto sobre la renta diferido		29,674	13,441
Otros activos	16	2,714,974	2,047,889
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>147,156,216</u>	<u>146,113,858</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>360,809,990</u></u>	<u><u>344,405,538</u></u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Cuentas por pagar:</b>			
Proveedores		3,631,666	5,180,914
Partes relacionadas	5	985,683	325,103
Otras		498,525	272,752
<b>Total de cuentas por pagar</b>	17	<u>5,115,874</u>	<u>5,778,769</u>
Anticipos recibidos de clientes	5, 18	16,642,568	12,738,843
Financiamientos con instituciones financieras	19, 33	10,981,683	12,899,466
Deuda bajo arrendamiento financiero		46,186	0
Bonos por pagar, porción corriente	20, 33	9,941,380	108,007,785
Impuesto sobre la renta por pagar		16,709	10,040
Beneficios a empleados		2,112,984	1,866,115
Dividendos por pagar	21	6,769,282	6,769,282
Otros pasivos	24	4,684,411	4,161,470
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>56,311,077</u>	<u>152,231,770</u>
Financiamientos con instituciones financieras	19, 33	20,549,749	21,431,479
Bonos por pagar, porción no corriente	20, 33	133,641,476	21,741,034
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	23	23,345,418	22,966,782
Beneficios a empleados		1,120,769	1,038,179
Otros pasivos	24	1,804,434	293,101
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>180,461,846</u>	<u>67,470,575</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>236,772,923</u>	<u>219,702,345</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes		52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		71,045,453	71,711,579
<b>Total del patrimonio</b>		<u>124,037,067</u>	<u>124,703,193</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>360,809,990</u>	<u>344,405,538</u>

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por actividades ordinarias	25	32,417,328	47,873,291
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>			
Costos de ventas		6,091,407	21,943,284
Costos de operaciones	26	10,663,987	9,339,672
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>		<u>16,755,394</u>	<u>31,282,956</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>15,661,934</u>	<u>16,590,335</u>
Otros ingresos		445,936	2,499,698
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>			
Gastos de administración	5, 27	9,895,790	8,548,467
Gastos de mercadeo	5, 28	1,816,672	835,694
<b>Total de gastos de administración y mercadeo</b>		<u>11,712,462</u>	<u>9,384,161</u>
<b>Costos financieros</b>	29	<u>4,761,715</u>	<u>9,589,815</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta antes de impuesto sobre la renta</b>		(366,307)	116,057
Impuesto sobre la renta	30	299,819	520,322
<b>Pérdida neta</b>		<u>(666,126)</u>	<u>(404,265)</u>

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

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

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	52,991,614	72,115,844	125,107,458
Pérdida neta - 2021	0	(404,265)	(404,265)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>52,991,614</u>	<u>71,711,579</u>	<u>124,703,193</u>
Pérdida neta - 2022	0	(666,126)	(666,126)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>52,991,614</u>	<u>71,045,453</u>	<u>124,037,067</u>

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

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(666,126)	(404,265)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta		299,819	520,322
Depreciación	26, 27	2,764,591	2,385,706
Amortización de activos intangibles	27	9,874	8,330
Descarte en inversión en hotel	15	0	2,407,382
Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		23,605	222,461
Otros ingresos- reclamo de seguro		0	(2,399,982)
Costos financieros		4,761,715	9,589,815
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		3,973,941	(1,121,762)
Cuentas por cobrar relacionadas		(41,434)	0
Anticipos a proveedores		(2,055,012)	(619,646)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		7,296,066	(4,972,255)
Inventario de terrenos en desarrollo urbanístico		(17,133,624)	(5,444,353)
Inventario de materiales y suministros		(42,453)	(92,654)
Gastos pagados por anticipado		(32,141)	(19,470)
Construcciones en proceso		6,655,048	(301,802)
Propiedades de inversión		0	27,257,745
Otros activos		(643,112)	(414,888)
Cuentas por pagar		(1,549,248)	(882,659)
Anticipos recibidos de clientes		2,403,725	(7,612,247)
Prima de antigüedad pagada		(9,407)	(11,978)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		378,636	(383,580)
Otros pasivos		2,598,913	(831,266)
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>			
Intereses pagados		(14,405,547)	(9,738,083)
Impuesto sobre la renta pagado		(293,149)	(833,091)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación</b>		<u>(5,705,320)</u>	<u>6,307,780</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	12	(264,465)	(696,715)
Cuentas por cobrar relacionadas		(4,499,818)	(339,384)
Construcción en proceso- mejora en Hotel	10, 15	(2,458,924)	0
Fondo de cesantía		(42,220)	0
Reembolso por reclamo de seguro- daño en inversión del Hotel		899,982	1,500,000
Adquisición software	16	(7,860)	(8,054)
Adquisición en inversión en hotel	15	(423,847)	(9,104)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(6,797,152)</u>	<u>446,743</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Deuda bajo arrendamiento financiero		46,186	0
Producto de nuevos financiamientos y bonos emitidos		143,834,037	45,405,846
Cuentas por pagar a relacionadas		660,580	(312,000)
Pago de financiamientos y bonos por pagar		(131,175,196)	(49,556,917)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>13,365,607</u>	<u>(4,463,071)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		863,135	2,291,452
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		4,050,521	1,759,069
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	6	<u>4,913,656</u>	<u>4,050,521</u>

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

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022

(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 con las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, se dedica al negocio de desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.
- b) Santa María Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 22 de julio de 2014, se dedica a la actividad del servicio de hospedaje en el Hotel Santa María Luxury Collection, Spa & Fitness Center y Golf House. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.
- c) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 26 de agosto de 2015, se dedica a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa María Golf & Country Club. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

En adelante Ideal Living Corp. y sus subsidiarias se denominarán, en conjunto, 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 NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 12 de mayo de 2023.



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

(b) *Base de Medición*

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico 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 (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) 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:

(i) *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 la siguiente nota:

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

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

##### (ii) *Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

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

- Nota 11 – construcciones en proceso.
- Nota 3(g), (i) y (j) – vida útil de los inmuebles, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras.
- Nota 3(k) – pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros
- Nota 3(r) – reconocimiento de ingresos.

##### (iii) *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, tales 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 período en que 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, 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.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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

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

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

Un activo financiero deberá medirse a CA si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a VRRCR:

- 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.

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 otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

##### *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.
- 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;

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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.

##### 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*

###### *Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas*

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias 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.

##### 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.

##### (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.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

(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, menos cualquier pérdida por deterioro.

(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 pueden asignar 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.

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
Unidades de lotes urbanizados y viviendas para la venta	Costos identificados de construcción y terrenos.
Terrenos en desarrollo urbanístico	Costos de adquisición de materiales y suministros
Otros	Costos, primeras entradas, primeras Costo promedio ponderado

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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

##### (i) *Activos propios*

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

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

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

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

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

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

##### (ii) *Construcciones en proceso*

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

##### (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, o 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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

*(i) Inversión en cancha de golf*

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables, incluyendo los terrenos, diseño, movimiento de tierra, elementos desarrollados en el campo de golf, paisajismo, vivero y césped; y los 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 con lo siguiente:

Edificaciones	30- 10 años
Mejoras	3 - 30 años

La depreciación se efectúa utilizando el método de línea recta.

*(j) Inversión en hotel*

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

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

Edificios y mejoras	30- 10 años
Equipo de aires acondicionado	4-15 años
Mobiliarios	8-10 años
Equipos de cocina	5 años

La depreciación 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;

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.



## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

Las reservas para pérdidas se reconocen 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 ocurren 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 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 respectivo y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

#### *(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.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

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 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 del dinero en el tiempo 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 compraventa. No devengan intereses y se presentan a su valor nominal.

*(n) Cuotas y depósitos de garantía recibidos*

Las cuotas consisten en membresías recibidas y pagos adelantados para el mantenimiento del club de golf y del Country Club 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 de golf. El depósito de garantía se hará de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el contrato del club de golf. Las cuotas y depósitos de garantía 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 bajo el método 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 25(c) se presenta información sobre las políticas contables de la Compañía para el reconocimiento de ingresos relacionados con los contratos con clientes.

*(s) Costos de operación*

La Compañía presenta sus costos y gastos con base a su función, para presentar los costos de operación necesarios para generar sus actividades operativas; asignando a sus costos de operación los costos incurridos relevantes dentro de cada segmento de operación. Todos los gastos, incluidos los costos de personal, depreciación y amortización, se asignan a las funciones correspondientes.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

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

(t) *Impuesto sobre la renta*

(i) *Impuesto corriente*

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

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

(ii) *Impuesto diferido*

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

(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.

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

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

(a) Clasificación de pasivos en corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)

Las enmiendas, tal como se emitieron en 2020, tienen como objetivo aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, y se aplican a los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir de 1 de enero de 2023. Sin embargo, el IASB ha propuesto posteriormente modificaciones adicionales a la NIC 1 y el aplazamiento de la fecha de vigencia de las enmiendas de 2020 a no antes del 1 de enero de 2024. Debido a estos desarrollos en curso, la Compañía no puede determinar el impacto de estas modificaciones a los estados financieros consolidados en el período de aplicación inicial. La Compañía sigue de cerca los acontecimientos relacionados con este cambio.

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

#### (4) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), continuación

##### (a) *Reforma de las tasas de interés de referencia*

En marzo de 2021, la Autoridad de Conducta Financiera (FCA, por sus siglas en inglés), como regulador del ICE (el administrador autorizado de LIBOR), anunció que después del 31 de diciembre de 2022, la configuración de LIBOR para dólares estadounidenses para una semana y dos meses dejarán de proporcionarse o ya no serán representativas. Las configuraciones restantes en dólares estadounidenses dejarán de proporcionarse o ya no serán representativas después del 30 de junio de 2023.

Se está llevando a cabo una reforma fundamental de los principales índices de referencia de las tasas de interés a nivel mundial, que reemplaza algunas tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) con tasas alternativas casi libres de riesgo (denominadas "IBOR reforma"). La Compañía tiene una exposición significativa a la tasa LIBOR en sus instrumentos financieros, los cuales están siendo reformados como parte de estas iniciativas de mercado.

Los principales riesgos a los que ha estado expuesto la Compañía como consecuencia de la reforma del IBOR son los operativos. Por ejemplo, la renegociación de los acuerdos de bonos mediante negociación bilateral con cada tenedor por medio del Agente Fiduciario y Agente de Pago, actualización de términos contractuales en clientes corporativos y de consumo, actualización de sistemas que utilizan curvas IBOR y revisión de controles operativos relacionados con la reforma y los riesgos regulatorios. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

Para los contratos indexados a un IBOR que vencen después del cese esperado de la tasa de IBOR, la Compañía ha establecido políticas para modificar los términos contractuales. Estas enmiendas incluyen la adición de cláusulas en los contratos que determinen la tasa o mecanismo de cálculo aplicable una vez que la tasa IBOR de referencia no sea publicada (cláusulas "fallback", según término de la industria en inglés) o el reemplazo de la tasa IBOR con una tasa de referencia alternativa.

La Compañía ha estado aplicando una política para gestionar que todos los instrumentos financieros sobre los que se ha determinado tasas de interés con referencia a IBOR, se modifiquen de manera uniforme.

##### (b) Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía:

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8).
- Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activos:</b>		
<b>Cuentas por cobrar</b>		
The Woods Development (a)	3,940,388	1,292,995
Santa Maria Village (a)	800,496	0
Ph Originario Santa Maria (b)	2,210,027	1,158,098
Grupo Los Pueblos (c)	142,284	142,284
Pellas Development Group (c)	29,391	29,391
Bristol Hotel (c)	22,254	0
Buenaventura (c)	12,177	0
Ph The Grove (c)	10,189	10,189
Ph Crescent (c)	7,753	7,753
Wyndham Hotel (c)	6,128	0
Villa Marina (c)	875	0
	<u>7,181,962</u>	<u>2,640,710</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de partes relacionadas (d)	0	787,712
Cuentas por pagar (e)	<u>985,683</u>	<u>325,103</u>
	<u>985,683</u>	<u>1,112,815</u>
<b>Gastos:</b>		
Administrativos y generales (f)	65,621	122,582
Mercadeo (f)	<u>192,212</u>	<u>69,231</u>
	<u>257,833</u>	<u>191,813</u>
<b>Directores y personal clave</b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	330,751	500,393
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>377,409</u>	<u>313,391</u>
	<u>708,160</u>	<u>813,784</u>

- (a) La cuenta por cobrar a The Woods Development, Santa Maria Village, se origina por los aportes realizados por ILC para el inicio de la construcción del proyecto. Estas cuentas por cobrar serán recuperadas en corto plazo.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados****(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas, continuación**

- (b) La cuenta por cobrar PH Originario Santa Maria, se origina por los aportes realizados por ILC para el inicio de su operación administrativa del PH, estas serán canceladas en corto plazo.
- (c) Estas cuentas por cobrar corresponden a intercambio de servicios que serán reembolsado en el período corriente.
- (d) Los anticipos recibidos de partes relacionadas corresponden a los abonos recibidos por la compra de un bien inmueble en el proyecto Santa María.
- (e) Las cuentas por pagar de Santa Maria Hotel & Golf corresponde al uso de fondos para sus operaciones. Estas cuentas por pagar serán canceladas en un plazo de 12 meses.
- (f) Los gastos corresponden al pago de comisiones por ventas de productos residenciales en el proyecto Santa Maria.

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar con partes relacionadas no presentaban riesgo de crédito y no se les calculó pérdida esperada.

**(6) Efectivo y depósitos en bancos**

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en caja	22,444	157,596
Cuentas corrientes	4,082,352	3,171,453
Cuenta corriente – Prival Bank (i)	23,346	645
Cuentas de ahorros	<u>785,514</u>	<u>720,827</u>
Totales de efectivo y depósitos en bancos	<u>4,913,656</u>	<u>4,050,521</u>

- (i) La cuenta corriente en Prival Bank es utilizada para los pagos de intereses y principal conforme el plazo de vencimiento y fecha de pago de intereses. La cuenta corriente no tiene restricción o monto mínimo a mantener. Prival Bank requiere que la Compañía realice la transferencia de los fondos para pagar las obligaciones cinco días antes de las fechas de pago. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía se encuentra en cumplimiento con el requerimiento del Banco.

**(7) Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Clientes	2,531,531	5,153,750
Accionistas y partes relacionadas (nota 5)	7,181,962	2,640,710
Otras (a)	535,678	1,287,382
Reserva para cuentas de cobro dudoso	<u>(71,000)</u>	<u>(71,000)</u>
	<u>10,178,171</u>	<u>9,010,842</u>



**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**

- (a) En el mes de mayo 2021, se presentó reclamo a la aseguradora por incendio en las instalaciones de la Casa Club y Hotel, al 31 de diciembre se registró el monto del reclamo por B/.2,399,982 reconociendo como otros ingresos el monto del reclamo. Al 31 de diciembre de 2022, se recibió la cancelación del monto reconocido en 2021.

El movimiento de la reserva para cuentas de cobro dudoso se resume a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	71,000	191,000
Castigo	<u>0</u>	<u>(120,000)</u>
Saldo al final del año	<u>71,000</u>	<u>71,000</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
De 1 a 30 días	4,945,391	5,703,118
De 31 a 60 días	4,913,665	2,724,367
De 61 a 90 días	329,952	453,437
De 91 a 120 días	<u>60,163</u>	<u>200,920</u>
	<u>10,249,171</u>	<u>9,081,842</u>

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

La 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 consolidada de la Compañía o el desempeño financiero consolidado. Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció B/.0 (2021: B/.0) por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar.

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/.10,349,854 (2021: B/.8,167,965) derivadas de 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 20).

**(8) Anticipos a proveedores**

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.5,333,742 (2021: B/.3,278,730) en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados en el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados****(9) Inventario de lotes urbanizados para la venta**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Parcela The Woods	27,257,745	27,257,745
Península Estate	15,755,087	15,755,087
Parcela MD1 (a)	12,685,218	12,685,218
The Grove	7,212,169	10,288,877
The Crescent	3,627,011	6,493,077
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Santa María Business District (b)	2,338,105	2,338,105
Parcela MD7	1,928,549	1,928,549
Fairway Estates SF2	1,331,745	1,331,745
Island Estates	493,693	1,073,020
Fairway Estates SF1	0	773,965
Parcela HD5	763,680	763,680
	<u>76,855,780</u>	<u>84,151,846</u>

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

(a) 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 las Series B y C (véase la nota 20).

(b) Los terrenos de Santa Maria Business District por B/.2,338,105 están garantizando préstamo con hipoteca a favor de Banistmo, S. A.

**(10) Terrenos en desarrollo urbanístico**

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

<u>2022</u>		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
416295	280,078.94 Mts. 2	79,653,169
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
		<u>95,044,764</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

<b>2021</b>		
<b>Finca No.</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Valor en Libros</b>
416295	280,078.94 Mts. 2	62,519,545
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>		<b><u>77,911,140</u></b>

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, la Compañía transfirió los costos por la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados con obras terminadas a inventarios de terrenos para la venta por B/.16,679,615 (2021: B/.11,381,364).

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.84,125,760 (2021: B/.77,911,140) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 20).

**(11) Construcciones en proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo al inicio del año	19,362,682	16,813,831
Adiciones del año:		
Costos de urbanización	6,978,418	9,231,072
Intereses y cargos bancarios	8,019,515	2,247,049
Costos administrativos y operacionales	4,550,151	2,145,956
Planos y estudios	<u>204,271</u>	<u>306,138</u>
Total adiciones del año	19,752,355	13,930,215
Menos: Transferencia a obras en desarrollo	(15,928,965)	(11,381,364)
Transferencia a mejoras en Santa Maria Hotel	<u>(2,458,924)</u>	<u>0</u>
<b>Total de construcciones en proceso</b>	<b><u>20,727,148</u></b>	<b><u>19,362,682</u></b>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados****(12) Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto**

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

	<b>2022</b>			
	<b><u>Maquinaria</u></b>	<b><u>Mobiliario y Equipo</u></b>	<b><u>Mejoras</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Costo:				
Al inicio del año	3,860,339	977,561	2,040,692	6,878,592
Compras	221,987	42,478	0	264,465
Descarte	<u>(58,530)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>0</u>	<u>(64,030)</u>
Al final del año	<u>4,023,796</u>	<u>1,014,539</u>	<u>2,040,692</u>	<u>7,079,027</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,246,529	882,018	591,268	4,719,815
Gasto del año	243,748	19,091	65,384	328,223
Descarte	<u>(34,925)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>0</u>	<u>(40,425)</u>
Al final del año	<u>3,455,352</u>	<u>895,609</u>	<u>656,652</u>	<u>5,007,613</u>
Valor en libro neto	<u>568,444</u>	<u>118,930</u>	<u>1,384,040</u>	<u>2,071,414</u>
	<b>2021</b>			
	<b><u>Maquinaria</u></b>	<b><u>Mobiliario y Equipo</u></b>	<b><u>Mejoras</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Costo:				
Al inicio del año	3,883,156	918,974	2,040,692	6,842,822
Compras	637,128	59,587	0	696,715
Descartes	<u>(659,945)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>0</u>	<u>(660,945)</u>
Al final del año	<u>3,860,339</u>	<u>977,561</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,878,592</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,479,387	827,612	519,437	4,826,436
Gasto del año	205,218	54,814	71,831	331,863
Descartes	<u>(438,076)</u>	<u>(408)</u>	<u>0</u>	<u>(438,484)</u>
Al final del año	<u>3,246,529</u>	<u>882,018</u>	<u>591,268</u>	<u>4,719,815</u>
Valor en libro neto	<u>613,810</u>	<u>95,543</u>	<u>1,449,424</u>	<u>2,158,777</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(13) Propiedades de inversión**

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
277,648	87,240.50 Mts.2	26,889,286	26,889,286
277,646	45,108.61 Mts.2	24,874,965	24,874,965
250,332	132,383.14 Mts.2	15,575,805	15,575,805
277637	107,859.99 Mts.2	8,244,477	8,244,477
250339	42,846.28 Mts.2	1,015,172	1,015,172
294259	27,211.41 Mts.2	649,044	649,044
406,667	9,677 Mts.2	<u>4,249,555</u>	<u>4,249,555</u>
		<u>81,498,304</u>	<u>81,498,304</u>

Las propiedades de inversión lotes de terrenos que la Compañía no tiene la intención de vender en un corto plazo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 es B/.365,360,034 (2021: B/.365,360,034) y ha sido revelado como valor razonable de Nivel 3 con base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación. Este valor razonable fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas y apropiadas calificaciones profesionales y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas.

La Compañía efectúa una revisión del valor razonable suministrado por los evaluadores independientes, a través del departamento de Finanzas, incluyendo:

- Revisión del detalle de propiedades utilizado por los evaluadores externos, a cargo del Gerente de Finanzas.
- Análisis de la razonabilidad de los datos de entrada utilizados por los evaluadores externos, como cuotas de arrendamiento y valor de propiedades similares a los proyectos desarrollados por la Compañía.
- Análisis del cambio en el valor razonable de las propiedades a la fecha del estudio.
- Aprobación de los resultados obtenidos a cargo de la Gerencia General.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**Técnica de valuación y variables no observables significativas**

El cuadro a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión y revelar su valor razonable, así como también las variables no observables significativas usadas:

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>Técnicas de valoración</b>	<b>Variables no observables significativas</b>	<b>Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable</b>
Comparativo de Mercado (Terrenos). Este enfoque considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación de transacción inmobiliarias recientes en propuesta de compra y venta.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precio de venta por metro cuadrado; y</li><li>• Factor correctivo por metro cuadrado.</li></ul>	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si suceden los siguientes eventos: <ul style="list-style-type: none"><li>• Precio de venta del metro cuadrado aumentaría por la demanda y (disminuiría) por la oferta;</li><li>• Disminución del factor correctivo por metro cuadrado fuera mayor (menor).</li></ul>

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

Notas a los estados financieros consolidados

**(14) Inversión en cancha de golf**

La cancha de golf está compuesta de costos no depreciables correspondiente a terrenos y costos depreciables que incluye la edificación y mejoras, detallados a continuación:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Saldo al 1 de enero 2021	<u>10,855,238</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>10,855,238</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
<b>Depreciación</b>			
Saldo al 1 de enero 2021	0	(2,207,311)	(2,207,311)
Gasto del año	0	(308,217)	(308,217)
Saldo al 31 diciembre 2021	<u>0</u>	<u>(2,515,528)</u>	<u>(2,515,528)</u>
Saldo al 1 de enero 2022	0	(2,515,528)	(2,515,528)
Gasto del año	0	(308,215)	(308,215)
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>0</u>	<u>(2,823,743)</u>	<u>(2,823,743)</u>
<b>Valor neto según libros</b>			
Saldo al 31 diciembre 2021	<u>10,855,238</u>	<u>4,953,409</u>	<u>15,808,647</u>
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>10,855,238</u>	<u>4,645,194</u>	<u>15,500,432</u>

**(15) Inversión en hotel**

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

	Terrenos (iii)	Edificios y mejoras	Equipos	Mobiliario	Total
<b>Costo</b>					
Saldo al 1 de enero 2021	563,033	46,574,463	2,654,702	3,795,641	53,587,839
Adquisiciones	0	0	0	9,104	9,104
Descarte (i)	0	(2,579,067)	0	0	(2,579,067)
Saldo al 31 diciembre 2021	<u>563,033</u>	<u>43,995,396</u>	<u>2,654,702</u>	<u>3,804,745</u>	<u>51,017,876</u>
Saldo al 1 de enero 2022	563,033	43,995,396	2,654,702	3,804,745	51,017,876
Adquisiciones	0	175,165	187,020	61,662	423,847
Traslado de construcción en proceso (ii)	0	2,458,924	0	0	2,458,924
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>563,033</u>	<u>46,629,485</u>	<u>2,841,722</u>	<u>3,866,407</u>	<u>53,900,647</u>
<b>Depreciación</b>					
Saldo al 1 de enero 2021	0	(3,201,485)	(611,238)	(1,044,412)	(4,857,135)
Gasto del año	0	(1,164,177)	(201,707)	(379,742)	(1,745,626)
Descarte (i)	0	171,685	0	0	171,685
Saldo al 31 diciembre 2021	<u>0</u>	<u>(4,193,977)</u>	<u>(812,945)</u>	<u>(1,424,154)</u>	<u>(6,431,076)</u>
Saldo al 1 de enero 2022	0	(4,193,977)	(812,945)	(1,424,154)	(6,431,076)
Gasto del año	0	(1,220,599)	(525,473)	(382,081)	(2,128,153)
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>0</u>	<u>(5,414,576)</u>	<u>(1,338,418)</u>	<u>(1,806,235)</u>	<u>(8,559,229)</u>
<b>Valor neto según libros</b>					
Saldo al 31 diciembre 2021	<u>563,033</u>	<u>39,801,419</u>	<u>1,841,757</u>	<u>2,380,591</u>	<u>44,586,800</u>
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>563,033</u>	<u>41,214,909</u>	<u>1,503,304</u>	<u>2,060,172</u>	<u>45,341,418</u>

(i) En el mes de mayo año 2021, se presentó un incidente de conato de incendio en las instalaciones del Hotel y Casa Club de Golf. Del total de descarte que se dieron durante el año 2021, la porción que presentó el daño dentro de las instalaciones fue por B/ 2,571,667 en costo y depreciación por B/ 171,685, valor neto descartado por B/ 2,399,982.

(ii) Durante el año el año 2022, se presentó el traslado desde construcción en proceso por la restauración de la Casa Club por B/ 2,458,924.

(iii) El terreno y mejoras esta garantizando la línea de crédito descrita en nota 19, la garantía corresponde a la primera hipoteca anticresis sobre la parcela registrada en Inversión de Hotel Santa María registrado con Folio Real No.367622 y parcela con Folio Real No.397325.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(16) Otros activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo por comisiones diferidas	2,312,090	1,572,436
Fondo de cesantía	208,867	166,647
Seguros pagados por anticipados	75,937	111,944
ITBMS crédito fiscal	75,646	31,761
Depósitos en garantía	41,440	38,441
Software, neto de amortización (i)	0	2,014
Otros	994	124,646
	<u>2,714,974</u>	<u>2,047,889</u>

(i) El software son activos intangibles con vida definida que están representados por licencias y programas del sistema de procesamiento de datos SAP, cuyo movimiento se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costo:		
Al inicio del año	54,403	46,349
Compras	<u>7,860</u>	<u>8,054</u>
Al final del año	<u>62,263</u>	<u>54,403</u>
Amortización acumulada:		
Al inicio del año	(52,389)	(44,059)
Gasto del año	<u>(9,874)</u>	<u>(8,330)</u>
Al final del año	<u>(62,263)</u>	<u>(52,389)</u>
<b>Valor en libro neto</b>	<u>0</u>	<u>2,014</u>

**(17) Cuentas por pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	3,631,666	5,180,914
Partes relacionadas (nota 5)	985,683	325,103
Otras	<u>498,525</u>	<u>272,752</u>
<b>Totales</b>	<u>5,115,874</u>	<u>5,778,769</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contratistas	2,601,601	3,711,428
Proveedores	987,146	1,408,257
Servicios	<u>42,919</u>	<u>61,229</u>
	<u>3,631,666</u>	<u>5,180,914</u>

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

#### (18) 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/.106,013,078 (2021: B/.82,406,977). Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen abonos por B/.16,642,568 (2021: B/.12,738,843) 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. (ver nota 25, D).

#### (19) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Línea de crédito por B/.27,580,000 con Banistmo, S. A.	6.05%	Diciembre-2036	18,737,249	18,962,249
Línea de crédito por B/.10,000,000, con Banco General S. A.	6.50%	Octubre 2023	8,204,689	8,197,155
Línea de crédito por B/.4,000,000, con Banistmo, S. A.	6.68%	Abril-2024	3,062,500	4,020,230
		Intereses acumulados por pagar	<u>1,526,994</u>	<u>3,151,311</u>
		<b>Totales</b>	<b><u>31,531,432</u></b>	<b><u>34,330,945</u></b>
		Porción a corto plazo	10,981,683	12,899,466
		Porción a largo plazo	<u>20,549,749</u>	<u>21,431,479</u>
		<b>Totales</b>	<b><u>31,531,432</u></b>	<b><u>34,330,945</u></b>

El 24 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 en agosto de 2036; se amortizará el capital a partir de la cuota 24 hasta completar la cuota 179 cuotas y en la cuota 180 el pago del saldo remanente. Esta línea está respaldada con la primera hipoteca anticresis sobre la parcela registrada en Inventario de lotes urbanizados correspondiente al lote Santa Maria Business District registrado con Folio Real No.367622 y parcela con Folio Real No.397325 (ver nota 9).

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(20) Bonos por pagar**

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(i) Emisión pública 2022		
Valor nominal Bonos Serie A	85,000,000	60,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	60,000,000	40,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	0	30,000,000
Menos costos de emisión	<u>(1,417,144)</u>	<u>(251,181)</u>
<b>Totales de bonos, netos de costos de emisión</b>	<b><u>143,582,856</u></b>	<b><u>129,748,819</u></b>
Porción a corto plazo	9,941,380	108,007,785
Porción a largo plazo	<u>133,641,476</u>	<u>21,741,034</u>
<b>Totales de bonos, netos de costos de emisión</b>	<b><u>143,582,856</u></b>	<b><u>129,748,819</u></b>

(i) **Redención anticipada**

Con fecha 9 de junio de 2022, se realizó redención anticipada total del programa rotativo de valores corporativo por B/.130,000,000. Los valores se redimieron su saldo insoluto de capital, más los intereses acumulados a esa fecha. Esta redención se realizó considerando los términos y condiciones del prospecto informativo de la emisión y los términos y condiciones de los valores corporativos considerada en la sección III, A.8 del prospecto.

(ii) **Emisión pública 2022**

El 9 de junio de 2022, la Compañía emitió una oferta pública de Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000, autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 del 20 de mayo de 2022, y dividida en dos (2) series como sigue:

- Serie A: Bonos Corporativos por un monto de B/.85,000,000, con una tasa de interés fija de 7% anual, con plazo de 7 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento del 9 de junio de 2029.

Los intereses se pagarán 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.

La Compañía deberá amortizar, en cualquier fecha, un acumulativo de al menos 33.33% del monto de los bonos antes de culminar la mitad del plazo de los bonos (42 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el 33.33% adicional antes de la fecha de vencimiento (84 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el saldo insoluto remanente a más tardar la fecha de vencimiento.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

- Serie B: Bonos Corporativos hasta un máximo de B/.60,000,000, con una tasa de interés fija de 7.5% anual, con plazo de 5 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento el 9 de junio de 2027.

Los intereses se pagarán 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.

La Compañía deberá amortizar el saldo insoluto a la fecha de vencimiento.

Las garantías de las dos (2) series se conforman de lo siguiente:

- Los Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.85,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido 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 250332-8712  
Finca Número 294259-8712  
Finca Número 250339-8712  
Finca Número 277646-8712  
Finca Número 277648-8712  
Finca Número 406667-8712

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:

Finca Número 30138979-8712  
Finca Número 30138983-8712  
Finca Número 30138984-8712  
Finca Número 30138985-8712  
Finca Número 30138986-8712  
Finca Número 30138987-8712  
Finca Número 30138988-8712  
Finca Número 30138990-8712

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.60,000,000 constituida 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 (véase la nota 9).

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de las Series A y B se utilizaron para cancelar los Bonos Corporativos Series A, B y C de la emisión pública de 2013 por B/.130,000,000 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Residencial Santa Maria Golf& Country Club.

La Compañía se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la fecha de oferta, siempre y cuando se cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

#### (21) Dividendos por pagar

De los dividendos declarados en el año 2016 y 2017, quedan pendientes dividendos por pagar por B/.6,769,282 (2021: 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) 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>2022</u>		
	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>Financiamiento y bonos por pagar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	0	164,079,764	164,079,764
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	46,186	143,834,037	143,880,223
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(131,175,196)	(131,175,196)
Intereses pagados		(14,405,547)	(14,205,547)
Intereses capitalizados en construcción en proceso		8,019,515	8,019,515
Intereses registrados en costo financiero	<u>0</u>	<u>4,761,715</u>	<u>4,716,716</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u><u>0</u></u>	<u><u>175,114,288</u></u>	<u><u>175,315,475</u></u>

	<u>2021</u>		
	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>Financiamiento y bonos por pagar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	0	166,132,054	166,132,054
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	45,405,846	45,405,846
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(49,556,917)	(49,556,917)
Intereses pagados		(9,738,083)	(9,738,083)
Intereses capitalizados en construcción en proceso		2,247,049	2,247,049
Intereses registrados en costo financiero	<u>0</u>	<u>9,589,815</u>	<u>9,589,815</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u><u>0</u></u>	<u><u>164,079,764</u></u>	<u><u>164,079,764</u></u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(23) Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes**

A continuación, presentamos un detalle de cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipos depósito en garantía Club de Golf	11,877,410	12,035,100
Membresías de clientes Country Club (i)	10,780,578	10,519,387
Depósito de clientes por venta de lotes y viviendas (i)	568,726	300,949
Depósito de garantía otros Club de Golf	43,370	43,370
Anticipos membresías Club de Golf (i)	60,724	53,366
Otros anticipos	<u>14,610</u>	<u>14,610</u>
Total	<u>23,345,418</u>	<u>22,966,782</u>

(i) Las membresías y cuotas recibidas por adelanto que se reconocen conforme la vigencia de la membresía y se consideran pasivos del contrato, ver nota 25 (B).

**(24) Otros pasivos**

A continuación, presentamos un detalle de otros pasivos:

Corriente:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuestos de inmuebles por pagar	2,934,821	2,057,118
Impuestos y retenciones por pagar	649,485	162,072
ITBMS por pagar	632,168	1,322,582
Otras provisiones	<u>467,937</u>	<u>619,698</u>
	<u>4,684,411</u>	<u>4,161,470</u>
No corriente:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prima de antigüedad por pagar	323,602	293,101
Intereses por pagar – Hotel Santa Maria (acuerdo de pago)	1,480,832	0
	<u>1,804,434</u>	<u>293,101</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(25) Ingresos de las actividades ordinarias**

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

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

	Residencial		Country Club		Cancha de Golf		Hotel		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Línea de productos</b>										
Ventas de lotes y viviendas	11,846,378	33,613,120	0	0	0	0	0	0	11,846,378	33,613,120
Cuotas y membresías	0	0	1,802,690	1,992,816	2,819,989	3,825,830	0	0	4,622,679	5,818,646
Hospedaje	0	0	0	0	0	0	6,182,172	2,992,923	6,182,172	2,992,923
Venta de alimentos y bebidas	0	0	841,391	467,478	0	0	6,359,238	3,370,419	7,200,629	3,837,897
Servicios	0	0	818,235	691,751	474,193	0	1,273,042	918,954	2,565,470	1,610,705
	<u>11,846,378</u>	<u>33,613,120</u>	<u>3,462,316</u>	<u>3,152,045</u>	<u>3,294,182</u>	<u>3,825,830</u>	<u>13,814,452</u>	<u>7,282,296</u>	<u>32,417,328</u>	<u>47,873,291</u>
<b>Oportunidad del reconocimiento de ingresos</b>										
En un momento determinado	11,846,378	33,613,120	1,659,626	1,159,229	474,194	0	12,541,409	6,363,342	26,521,607	41,135,691
A lo largo del tiempo	0	0	1,802,690	1,992,816	2,819,989	3,825,830	1,273,042	918,954	5,895,721	6,737,600
	<u>11,846,378</u>	<u>33,613,120</u>	<u>3,462,316</u>	<u>3,152,045</u>	<u>3,294,183</u>	<u>3,825,830</u>	<u>13,814,451</u>	<u>7,282,296</u>	<u>32,417,328</u>	<u>47,873,291</u>



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

**(25) Ingresos de las actividades ordinarias, continuación**

**(B) Saldos de contrato**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipos recibidos de clientes (nota 18)	16,642,568	12,738,843
Cuotas recibidas por adelantado (i)	<u>11,410,028</u>	<u>10,873,702</u>
<b>Total</b>	<u>28,052,596</u>	<u>23,612,545</u>

(ii) Las cuotas recibidas por adelantado que se reconocen conforme la vigencia de la membresía es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipos de clientes Country Club	10,780,578	10,519,387
Depósito de clientes	568,726	300,949
Anticipos membresías Club de Golf	<u>60,724</u>	<u>53,366</u>
<b>Total</b>	<u>11,410,028</u>	<u>10,873,702</u>

La Compañía suscribe con terceros contratos para la venta de lotes y viviendas y membresías del club de golf y del Country Club, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes y cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes hasta el momento en que se perfeccione el ingreso de actividades ordinarias.

Los pasivos del contrato se relacionan principalmente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes por la venta de lotes y viviendas, membresías del club de golf y del country club, así como eventos y banquete, para los cuales los ingresos de actividades ordinarias se reconocen a lo largo del tiempo. Este importe se reconocerá como ingreso cuando se perfeccionen la contraprestación y entrega de los bienes y servicios y transfieran a los clientes, lo que se espera que ocurra en un período mayor a un año. El importe de B/.15,617,378 incluido en los pasivos del contrato al 31 de diciembre de 2021 ha sido reconocido como ingresos de actividades ordinarias en 2022 (2021: B/.33,057,335).

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(25) Ingresos de las actividades ordinarias, continuación**

**(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.

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 en el 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 al transferir el control del bien, 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, a lo largo del tiempo, 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 cuando el cliente realiza su registro de salida (check out) en el caso del hotel o recibe el servicio en el restaurante. Por estos servicios si es un cliente corporativo que cuentan con un límite de crédito aprobado estas facturas son pagaderas en 30 días.</p>	<p>Los ingresos por los servicios de hotelería y venta de alimentos y bebidas son reconocidos en el momento que se presta 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 y son pagaderas a 30 días.</p>	<p>Los ingresos por servicio de mantenimiento de áreas verdes y jardines son reconocidos, a lo largo del tiempo, cuando se ha prestado el servicio al cliente y el ingreso puede ser medido con fiabilidad. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.</p>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados****(D) Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño pendientes**

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.106,013,078 (2021: B/.82,406,977).

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

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025 y más</u>	<u>Total</u>
Lote	20,291,457	6,548,488	24,885,918	51,725,863
Casa	<u>45,139,760</u>	<u>9,147,455</u>	<u>0</u>	<u>54,287,215</u>
<b>Totales</b>	<u>65,431,217</u>	<u>15,695,943</u>	<u>24,885,918</u>	<u>106,013,078</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/.2,025,303 (2021: B/.1,456,005).

El costo capitalizado es amortizado cuando el ingreso relacionado es reconocido. No se ha identificado deterioro en relación con 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.

**(26) Costos de operación**

Los costos de operación se detallan así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costos de alimentos	3,511,698	1,696,826
Depreciación Hotel y Golf (nota 14 y 15)	2,436,368	2,053,843
Descarte de inversión en Hotel- Casa Club	0	2,399,982
Salarios y beneficios	2,394,280	1,842,511
Mantenimiento y limpieza habitaciones	956,596	421,274
Costos deportes y F&B Country Club	414,400	338,103
Costos de bebidas	297,493	173,767
Costos Lessons y Merchandise Club de Golf	227,791	260,954
Mantenimiento y limpieza SPA	199,902	115,321
Costos de mano de obra	198,489	14,970
Otros	<u>26,970</u>	<u>22,121</u>
	<u>10,663,987</u>	<u>9,339,672</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(27) Gastos de administración**

Los gastos de administración se detallan así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salarios	3,696,390	3,045,862
Servicios administrativos	1,230,975	715,513
Materiales y suministros	1,219,319	839,460
Servicios públicos	824,206	663,901
Mantenimiento general	658,998	721,264
Honorarios profesionales	510,857	397,732
Depreciación (ver notas 12)	328,223	331,863
Impuesto por venta de inmueble	312,519	844,678
Combustibles y lubricantes	287,225	183,447
Seguridad	208,390	226,519
Comunicación y teléfono	179,069	84,080
Transporte	160,235	118,858
Mantenimiento de oficina	142,557	128,346
Impuestos, distintos de renta	70,480	113,419
Primas por seguros	33,891	109,641
Útiles de oficina	11,987	10,708
Amortización del programa SAP (ver nota 16)	9,874	8,330
Comestibles e insumos	9,595	4,846
Regalías y donaciones	1,000	0
	<u>9,895,790</u>	<u>8,548,467</u>

**(28) Gastos de mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Promoción	902,941	422,686
Publicidad	774,996	157,499
Comisiones por ventas	116,122	229,004
Letreros y vallas	60	2,935
Papelería – impresos y otros	<u>22,553</u>	<u>23,570</u>
<b>Total</b>	<u>1,816,672</u>	<u>835,694</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(29) Costos financieros**

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses financieros, netos	3,998,754	8,449,484
Comisiones bancarias	<u>762,961</u>	<u>1,140,331</u>
	<u>4,761,715</u>	<u>9,589,815</u>

**(30) 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 2022, de acuerdo con 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 por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables (Método de Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta - CAIR).

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, que son aplicables solamente 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**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta de año	313,260	71,066
Ajuste por impuesto de períodos anteriores	0	462,697
Impuesto sobre la renta, diferido	<u>(13,441)</u>	<u>(13,441)</u>
<b>Gasto de impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)</b>	<b><u>299,819</u></b>	<b><u>520,322</u></b>

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>2022</u>		<u>2021</u>
(Pérdida) utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta		<u>(366,307)</u>		<u>116,057</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	25%	0		29,014
Menos: Ingresos no gravables		(6,491,153)		(10,670,105)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas		0		(26,274)
Más: Gastos no deducibles		3,233,066		4,811,062
Costos no deducibles		3,571,347		5,927,369
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	0.03%	<u>(13,441)</u>	0.98%	<u>(13,441)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta (beneficio fiscal) (25%)	81%	<u>299,819</u>	4%	<u>(4,166)</u>
Cálculo de impuesto sobre la renta – CAIR (i)		0	53%	61,791
Ajustes por impuestos de años anteriores		0		462,697
Total gasto de impuesto sobre la renta	81%	<u>299,819</u>	4.37%	<u>520,322</u>

El componente Santa Maria Hotel presentó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) la solicitud para la no aplicación del CAIR en el mes de junio de 2020, la cual fue aprobada mediante Resolución No. 201-6277 del 22 de septiembre de 2020. Se le concedió autorización para la determinación de su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para los períodos fiscales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, el componente Ideal Living Corp., registró el gasto de impuesto sobre la renta bajo el método CAIR debido a que resultó mayor al cálculo del método tradicional. El detalle del cálculo se presenta a continuación:

<b>Método CAIR</b>	<u>2021</u>
Ingresos gravables operativos	5,292,589
Renta gravable (4.67%)	<u>247,164</u>
Impuesto sobre la renta estimado, método CAIR	<u>61,791</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

El movimiento de impuesto sobre la renta diferido activo se detalla a continuación:

Impuesto diferido activo	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial del año	13,441	26,882
Reconocimiento beneficio pérdidas fiscal	29,674	0
Reconocimiento en resultados	<u>(13,441)</u>	<u>(13,441)</u>
Activo por impuesto diferido	<u>29,674</u>	<u>13,441</u>

Best Landscaping generó pérdida por B/.3,147 lo que generó un impuesto diferido activo por B/.787, Santa Maria Court generó pérdida por B/.61,786 reconociendo un impuesto diferido por B/. 15,446 e Ideal Living Corp. por B/.13,441.

Al 31 de diciembre de 2022, el componente Santa Maria Hotel & Golf, S. A. mantiene arrastre de pérdidas por B/.8,867,001 y sobre el cual no se ha reconocido impuesto sobre la renta diferido debido a que no espera tener suficiente renta neta gravable en los próximos años para aprovechar estas pérdidas.

**(31) Principales leyes y regulaciones aplicables**

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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.

**(32) 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 Country Club: este segmento comprende el desarrollo del proyecto club social conformado por canchas deportivas, servicio de alimentos y bebidas.
- 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

**(32) Información por segmento, continuación**

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

	2022							
	Comercial	Residencial	Country club	Cancha de golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas		11,846,378				0	0	11,846,378
Ingreso por mantenimiento y membresía	0	0	2,973,040	2,819,989	0	0	0	5,793,029
Ingresos por servicios	0	0	0	474,193	1,273,042	0	0	1,747,235
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	489,276	0	12,541,410	0	0	13,030,686
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(6,091,407)	0	0	0	0	0	(6,091,407)
Costos de membresías y servicios	0	0	(612,889)	(254,761)	(9,796,337)	0	0	(10,663,987)
<b>Utilidad bruta</b>	0	5,754,971	2,849,427	3,039,421	4,018,115	0	0	15,661,934
Otros ingresos	0	374,362	4,014	67,540	0	0	0	445,936
Gastos de administración y mercadeo	0	(3,320,514)	(1,386,803)	(1,820,507)	(5,183,858)	(780)	0	(11,712,462)
<b>Utilidad de operación</b>	0	2,808,839	1,466,638	1,286,454	(1,165,743)	(780)	0	4,395,408
Costos financieros	0	(2,803,005)	(72,768)	(71,912)	(1,811,600)	(2,430)	0	(4,761,715)
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	5,834	1,393,870	1,214,542	(2,977,343)	(3,210)	0	(366,307)
Beneficio fiscal	0	(284,373)	(16,233)	0	0	787	0	(299,819)
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	0	(278,539)	1,377,637	1,214,542	(2,977,343)	(2,423)	0	(666,126)
Total de activos	2,338,105	337,589,495	23,273,114	26,104,319	49,045,041	436,734	(77,976,818)	360,809,990
Total de pasivos	0	197,281,718	22,655,924	16,647,458	59,436,888	186,668	(59,415,533)	236,772,923

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

**(32) Información por segmento, continuación**

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

	2021							
	Comercial	Residencial	Country Club	Cancha de Golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas		33,613,120				0	0	33,613,120
Ingreso por mantenimiento y membresía	0	0	1,992,816	3,825,830	0	0	0	5,818,646
Ingresos por servicios	0	0	691,751	0	918,954	0	0	1,610,705
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos	0	0	467,478	0	6,363,342	0	0	6,830,820
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	(353,073)	(1,347,133)	(7,622,802)	(16,664)	0	(9,339,672)
<b>Utilidad bruta</b>			2,798,972	2,478,697	(340,506)	(16,664)	0	16,590,335
Otros ingresos	0	96,770	2,946	0	2,399,982	0	0	2,499,698
Gastos de administración y mercadeo	0	(3,407,817)	(1,152,579)	(1,612,994)	(3,210,771)	0	0	(9,384,161)
<b>Utilidad de operación</b>			1,649,339	865,703	(1,151,295)	(16,664)	0	9,705,872
Costos financieros	0	(7,382,274)	(42,883)	0	(2,164,658)	0	0	(9,589,815)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		976,515	1,606,456	865,703	(3,315,953)	(16,664)	0	116,057
Impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)	0	524,488	0	0	0	(4,166)	0	520,322
Utilidad (pérdida) neta		452,027	1,606,456	865,703	(3,315,953)	(12,498)	0	(404,265)
Total de activos	4,363,614	317,909,173	20,157,457	21,989,727	47,455,310	438,300	(67,908,043)	344,405,538
Total de pasivos	0	178,930,515	21,335,751	15,067,737	53,549,289	165,811	(49,346,758)	219,702,345

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(33) Instrumentos financieros**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor registrado en libros.

(a) *Clasificación contable y valores razonables*

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Total importe en libros	2022			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Efectivo	4,913,656	0	0	0	4,913,656
Cuentas por cobrar	10,178,171	0	0	0	10,178,171
	<u>15,091,827</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15,091,827</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Cuentas por pagar	5,115,874	0	0	0	5,115,874
Anticipos de clientes	16,642,568	0	0	0	16,642,568
Financiamientos con instituciones financieras	31,531,432	0	0	29,694,194	29,694,194
Deuda bajo arrendamiento financiero	46,186	0	0	0	46,186
Bonos por pagar	143,582,856	0	0	143,118,938	143,118,938
Dividendos e intereses por pagar- terceros	6,769,282	0	0	0	6,769,282
	<u>203,688,198</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>172,813,132</u>	<u>201,387,042</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(33) Instrumentos financieros (continuación)**

	<b>Total importe en libros</b>	<b>2021</b>			<b>Total</b>
		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Efectivo	4,050,521	0	0	0	4,050,521
Cuentas por cobrar	9,010,842	0	0	0	9,010,842
	<u>13,061,363</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,061,363</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Cuentas por pagar	5,778,769	0	0	0	5,778,769
Anticipos de clientes	12,738,843	0	0	0	12,738,843
Financiamientos con instituciones financieras	34,330,945	0	0	34,167,957	34,167,957
Bonos por pagar	129,748,819	0	0	128,978,561	128,978,561
Dividendos e intereses por pagar- terceros	6,769,282	0	0	0	6,769,282
	<u>189,366,658</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>163,146,518</u>	<u>188,433,412</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

Para otros activos y pasivos financieros el valor en libros se aproxima a su valor razonable incluyendo: efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, 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.

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

---

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

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

(a) *Riesgo de crédito*

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

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

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

(b) *Riesgo de liquidez*

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

## **IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los estados financieros consolidados**

---

#### **(33) Riesgo de instrumentos financieros, continuación**

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

- La Compañía en la operación del Hotel Santa María, negoció con instituciones bancarias locales con las que mantiene financiamientos, la extensión de sus vencimientos a un plazo de 15 años. Además, han celebrado arreglos de pagos de algunas cuentas por pagar que se encontraban vencidas.
- 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 la Compañía mantiene en inventario de productos residenciales terminados de 7 unidades con un valor de venta total de B/.13.0 millones. Adicionalmente, la Compañía mantiene un inventario de 10 lotes terminados con un valor de venta de B/.52.0 millones para un gran total de B/.65.0 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 estructuró el Programa Rotativo de Valores Corporativos hasta por B/.143 millones que fueron utilizados para pagar el saldo remanente de los valores emitidos bajo el Programa Rotativo de Valores del 10 de junio de 2022 y, financiar el desarrollo de diversos proyectos.
- Cabe mencionar, que la Compañía cuenta con propiedades de inversión, para futuros desarrollos con un valor de mercado de B/.403 millones, de conformidad con lo indicado en la nota 12 a los estados financieros consolidados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(33) 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>2022</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	5,115,874	5,115,874	5,115,874	0
Financiamiento con instituciones financieras	31,531,432	54,037,338	11,861,023	42,176,315
Bonos por pagar	<u>143,582,856</u>	<u>203,807,525</u>	<u>9,941,380</u>	<u>193,866,145</u>
<b>Totales</b>	<u>180,230,162</u>	<u>262,960,737</u>	<u>26,918,277</u>	<u>236,042,460</u>

<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	5,778,769	5,778,769	5,778,769	0
Financiamiento con instituciones financieras	34,330,945	36,094,987	31,008,356	5,086,630
Bonos por pagar	<u>129,748,819</u>	<u>140,123,900</u>	<u>114,141,559</u>	<u>25,982,341</u>
<b>Totales</b>	<u>169,858,533</u>	<u>181,997,656</u>	<u>150,928,684</u>	<u>31,068,971</u>

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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(33) Riesgo de instrumentos financieros, continuación**

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

	2022		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	4,913,656	0	4,913,656
Cuentas por cobrar	10,349,856	0	10,349,856
Anticipos a proveedores y otros	<u>5,333,742</u>	<u>0</u>	<u>5,333,742</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<b><u>20,597,254</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>20,597,254</u></b>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	5,115,874	0	5,115,875
Financiamiento con instituciones financieras	10,981,683	20,549,749	31,531,432
Bonos por pagar	0	143,582,856	143,582,856
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>23,345,418</u>	<u>23,345,418</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b><u>22,866,840</u></b>	<b><u>187,478,023</u></b>	<b><u>210,344,863</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(2,269,586)</u></b>	<b><u>(187,478,023)</u></b>	<b><u>(189,747,609)</u></b>
	2021		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	4,050,521	0	4,050,521
Cuentas por cobrar	9,010,842	0	9,010,842
Anticipos a proveedores y otros	<u>3,278,730</u>	<u>0</u>	<u>3,278,730</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<b><u>16,340,093</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16,340,093</u></b>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	5,778,769	0	5,778,769
Financiamiento con instituciones financieras	12,899,466	21,431,479	34,330,945
Bonos por pagar	108,007,785	21,741,034	129,748,819
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>	<b><u>133,455,302</u></b>	<b><u>66,139,295</u></b>	<b><u>199,594,597</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(117,115,209)</u></b>	<b><u>(66,139,295)</u></b>	<b><u>(183,254,504)</u></b>

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.

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(33) Riesgo de instrumentos financieros, continuación**

(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.

<u>2022</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>			
Financiamiento con instituciones financieras	11,027,869	20,549,749	31,577,618
Bonos por pagar	<u>9,941,380</u>	<u>133,641,476</u>	<u>143,582,856</u>
<b>Total</b>	<b><u>20,969,249</u></b>	<b><u>154,191,225</u></b>	<b><u>175,160,474</u></b>

<u>2021</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>			
Financiamiento con instituciones financieras	12,899,466	21,431,479	34,330,945
Bonos por pagar	<u>108,007,785</u>	<u>21,741,034</u>	<u>129,748,819</u>
<b>Total</b>	<b><u>120,907,251</u></b>	<b><u>43,172,513</u></b>	<b><u>164,079,764</u></b>

**Administración de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia y los riesgos derivados de la Reforma**

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios fundamentales en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. Debido a la naturaleza de su negocio, el balance de la Compañía incluye pasivos financieros a tasa fija. Sin embargo, la Compañía cuenta con exposiciones IBOR (USD Libor únicamente) en sus instrumentos financieros, los cuales serán reformados o reemplazados.

El Comité de Tasas de Referencia Alternativas (ARRC, por sus siglas en inglés) fue establecido por la Reserva Federal de los Estados Unidos, para asegurar la exitosa transición de la tasa USD LIBOR a una tasa de interés alternativa. El ARRC está compuesto por entidades del sector privado –que participan en los mercados afectados por la USD LIBOR– y por otras entidades gubernamentales, incluyendo reguladores del sector financiero en los Estados Unidos. En mayo de 2021, el ARRC estipuló que la tasa USD LIBOR se continuará publicando hasta el 30 de junio de 2023 y estableció esta como fecha límite para culminar la modificación de los contratos que deben incluir el lenguaje de transición hacia la nueva tasa de referencia, que inicialmente se había establecido

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

para finales de 2021.

Los principales riesgos a los que la Compañía está expuesta como consecuencia de la reforma IBOR son operativos. Tales riesgos operativos incluyen la actualización de términos contractuales y revisión de controles operativos relacionados con la Reforma. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

(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 2022 no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía (véase la nota 26).

**(34) 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. 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.

**(35) Eventos subsecuentes**

El 23 de marzo de 2023, la Compañía anunció públicamente la redención parcial anticipada del programa rotativo de valores corporativos Serie A, por un monto hasta B/.3,700,000.00 cuya fecha de redención será el 31 de marzo de 2023. A la fecha de los estados financieros la redención parcial anticipada fue aplicada en su totalidad.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**

**(36) Uniformidad en la presentación de los estados financieros consolidados**

Cierta información comparativa del 31 de diciembre de 2021 ha sido reclasificada para adecuar su presentación en el estado consolidado de situación financiera y en el estado de flujo de efectivo del 31 de diciembre de 2022, los principales cambios se aplicaron de la siguiente manera:

Estado consolidado de situación financiera:

	Saldo previamente reportado al 31 de diciembre de 2021	Reclasificación/ Ajuste	Saldo reclasificado al 31 de diciembre de 2021
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	4,050,521	0	4,050,521
Cuentas por cobrar:			
Clientes	5,153,750	0	5,153,750
Partes relacionadas	2,640,710	0	2,640,710
Otras	387,400 a)	899,982	1,287,382
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar	(71,000)	0	(71,000)
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>8,110,860</b>	<b>899,982</b>	<b>9,010,842</b>
Anticipos a proveedores	3,278,730	0	3,278,730
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	84,151,846	0	84,151,846
Terrenos en desarrollo urbanístico	77,911,140	0	77,911,140
Materiales y suministros	455,491	0	455,491
<b>Total de inventarios</b>	<b>162,518,477</b>	<b>0</b>	<b>162,518,477</b>
			0
Gastos pagados por anticipado	70,428	0	70,428
Construcciones en proceso	0 b)	19,362,682	19,362,682
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>178,029,016</b>	<b>20,262,664</b>	<b>198,291,680</b>
			0
Construcciones en proceso	19,362,682 b)	(19,362,682)	0
			0
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,158,777	0	2,158,777
Propiedades de inversión	81,498,304	0	81,498,304
Inversión en cancha de golf	15,808,647	0	15,808,647
Inversión en hotel	46,986,782 a)	(2,399,982)	44,586,800
Impuesto sobre la renta diferido	13,441	0	13,441
Otros activos	2,047,889	0	2,047,889
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>167,876,522</b>	<b>(21,762,664)</b>	<b>146,113,858</b>
<b>Total de activos</b>	<b>345,905,538</b>	<b>(1,500,000)</b>	<b>344,405,538</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos:</b>			
Cuentas por pagar:			
Proveedores	5,180,914	0	5,180,914
Partes relacionadas	325,103	0	325,103
Otras	272,752	0	272,752
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>5,778,769</b>	<b>0</b>	<b>5,778,769</b>
Anticipos recibidos de clientes	14,238,843 a)	(1,500,000)	12,738,843
Financiamientos con instituciones financieras	12,899,466	0	12,899,466
Bonos por pagar, porción corriente	108,007,785	0	108,007,785
Impuesto sobre la renta por pagar	10,040	0	10,040
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Beneficios a empleados	0 c)	1,866,115	1,866,115
Otros pasivos	0 c)	4,161,470	4,161,470
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>147,704,185</b>	<b>4,527,585</b>	<b>152,231,770</b>
Financiamientos con instituciones financieras	21,431,479	0	21,431,479
Bonos por pagar, porción no corriente	21,741,034	0	21,741,034
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	22,966,782	0	22,966,782
Beneficios a empleados	0 c)	1,038,179	1,038,179
Otros pasivos	7,358,865 c)	(7,065,764)	293,101
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>73,498,160</b>	<b>(6,027,585)</b>	<b>67,470,575</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>221,202,345</b>	<b>(1,500,000)</b>	<b>219,702,345</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	52,991,614	0	52,991,614
Utilidades no distribuidas	71,711,579	0	71,711,579
<b>Total del patrimonio</b>	<b>124,703,193</b>	<b>0</b>	<b>124,703,193</b>
			0
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>345,905,538</b>	<b>(1,500,000)</b>	<b>344,405,538</b>

**Notas a los estados financieros consolidados**

Estado consolidado de resultados:

**(36) Uniformidad en la presentación de los estados financieros (continuación)**

Estado consolidado de resultados:

	<b>Saldo previamente reportado al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Reclasificación/ Ajuste</b>	<b>Saldo reclasificado al 31 de diciembre de 2021</b>
Ingresos por actividades ordinarias	47,873,291	0	47,873,291
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>			
Costos de ventas	(21,943,284)	0	(21,943,284.00)
Costos de operaciones	(4,113,341) a), d)	(5,226,329)	(9,339,670)
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>	<u>(26,056,625)</u>	<u>(5,226,329)</u>	<u>(31,282,954)</u>
<b>Utilidad bruta</b>	21,816,666		16,590,337
Otros ingresos	99,716 a)	2,399,982	2,499,698
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>			
Gastos de administración	(11,374,816) d)	2,826,347	(8,548,469)
Gastos de mercadeo	(835,694)	0	(835,694)
<b>Total de gastos de administración y mercadeo</b>	<u>(12,210,510)</u>	<u>2,826,347</u>	<u>(9,384,163)</u>
<b>Costos financieros</b>	<u>(9,589,815)</u>	<u>0</u>	<u>(9,589,815)</u>
<b>Utilidad neta antes de impuesto sobre la renta</b>	116,057	0	116,057
Impuesto sobre la renta	(520,322)	0	(520,322)
<b>Pérdida neta</b>	<u>(404,265)</u>	<u>(2,399,982)</u>	<u>(404,265)</u>

**IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros consolidados**
**(36) Uniformidad en la presentación de los estados financieros (continuación)**

Estado consolidado de flujos de efectivo:

	<b>Saldo previamente reportado al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Reclasificación/ Ajuste</b>	<b>Saldo reclasificado al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta	(404,265)		(404,265)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta	520,322		520,322
Depreciación	2,385,706		2,385,706
Amortización de activos intangibles	8,330		8,330
Provisión para pérdidas en cuentas por cobrar	0		0
Descarte en inversión en hotel	0 a), j)	2,407,382	2,407,382
Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	229,861 j)	(7,400)	222,461
Otros ingresos- reclamo de seguro	0 a)	(2,399,982)	(2,399,982)
Costos financieros	9,589,815		9,589,815
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Cuentas por cobrar	(1,461,146) f)	339,384	(1,121,762)
Anticipos a proveedores	(619,646)		(619,646)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta	(4,972,255)		(4,972,255)
Inventario de terrenos en desarrollo urbanístico	(5,444,353)		(5,444,353)
Inventario de materiales y suministros	(92,654)		(92,654)
Gastos pagados por anticipado	(19,470)		(19,470)
Construcciones en proceso	(2,548,851) e)	2,247,049	(301,802)
Propiedades de inversión	27,257,745		27,257,745
Otros activos	(414,888)		(414,888)
Cuentas por pagar	(1,202,713) g), h)	320,054	(882,659)
Anticipos recibidos de clientes	(6,112,247) a)	(1,500,000)	(7,612,247)
Prima de antigüedad pagada	0 i)	(11,978)	(11,978)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	(383,580)		(383,580)
Otros pasivos	(843,244) i)	11,978	(831,266)
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>			
Intereses pagados	(7,491,034) e)	(2,247,049)	(9,738,083)
Impuesto sobre la renta pagado	(833,091)		(833,091)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>	<u>7,148,342</u>	<u>(840,562)</u>	<u>6,307,780</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(696,715)		(696,715)
Cuentas por cobrar relacionadas	0 f)	(339,384)	(339,384)
Reembolso de seguro recibido por daño de Inversión en Hotel	0 a)	1,500,000	1,500,000
Adquisición software	0 g)	(8,054)	(8,054)
Adquisición en inversión en hotel	(9,104)		(9,104)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto las actividades de inversión</b>	<u>(705,819)</u>	<u>1,152,562</u>	<u>446,743</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de nuevos financiamientos y bonos emitidos	45,405,846		45,405,846
Cuentas por pagar a relacionadas	0 h)	(312,000)	(312,000)
Pago de financiamientos y bonos por pagar	(49,556,917)		(49,556,917)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>	<u>(4,151,071)</u>	<u>(312,000)</u>	<u>(4,463,071)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	2,291,452	0	2,291,452
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,759,069	0	1,759,069
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u>4,050,521</u>	<u>0</u>	<u>4,050,521</u>

## IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros consolidados

---

#### (36) Uniformidad en la presentación de los estados financieros (continuación)

A continuación, se describen las reclasificaciones y ajustes aplicados en los estados financieros:

- a) Se presenta registro de cuenta por cobrar a la aseguradora por reclamo de incendio ocurrido en mayo de 2021 en casa club y Hotel Santa Maria. Se aplica el registro de la cuenta por cobrar con el reconocimiento de ingreso y baja del valor de la mejora en la Inversión en el Hotel Santa Maria por B/.2,399,982 y la reclasificación del reembolso recibido por B/.1.500,000 presentado en anticipos de clientes en el pasivo.
- b) Se realiza reclasificación de la cuenta de construcciones en proceso clasificada como no corriente, siendo su clasificación corriente por B/.19,362,682, debido a que por el ciclo normal del negocio se realizan los desarrollos desde este rubro para ser transferido a lotes urbanizados y viviendas para venta y para terrenos en desarrollos urbanísticos.
- c) Se presenta la reclasificación de los otros pasivos que se son de posición corriente los cuales se presentaron en el año 2021 en su totalidad como no corriente el valor reclasificado desde el rubro de otros pasivos no corrientes es por B/.7,065,764, pasando a los rubros de beneficios a empleados (vacaciones, décimo tercer mes) por B/.1,866,115, beneficios a empleados no corrientes por B/.1,038,179 y otras retenciones e impuestos por B/.4,161,470.
- d) Se presenta la reclasificación por asignación de costos del monto de la depreciación y salarios del hotel y campo de golf para presentarse dentro de los costos de operación por un monto de B/.2,826,347 correspondiente a la depreciación del hotel y campo de golf, que se encontraba en los gastos de administración y los costos de salarios del Golf presentados como gasto de administración por B/. 772,506 para un total de reclasificación de los gastos administrativos a costos de operación por B/. 2,826,347.
- e) Se reclasifican B/.2,247,049 de construcciones en proceso a intereses pagados, ya que este importe corresponde a los intereses capitalizados.
- f) Se reclasifican B/.339,384 de cuentas por cobrar (actividades de operación) a actividades de inversión ya que corresponden a cuentas por pagar a partes relacionadas.
- g) Se reclasifican B/.8,054 que estaban presentados como cuentas por pagar a las actividades de inversión ya que el importe corresponde a adquisición de software.
- h) Se reclasifica el movimiento de cuentas por pagar (actividades de operación) ya que corresponden a cuentas por pagar a partes relacionadas (actividades de financiamiento) por B/.312.000.
- i) Se presenta separado rubro de prima de antigüedad pagada presentado neto dentro de rubro de otros pasivos por B/.11,978.
- j) Se corrige la presentación de maquinaria, mobiliario, equipo por B/.7,400.

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

**Anexo de Consolidación - Información sobre el estado consolidado de situación financiera**

AL 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Ideal Living, Corp.</b>	<b>Santa María Court, S. A.</b>	<b>Santa María Hotel &amp; Golf, S. A.</b>	<b>Best Landscaping, Inc.</b>
Efectivo y depósitos en bancos	4,913,656	0	4,913,656	2,523,492	18,024	2,372,140	0
Cuentas por cobrar:							
Clientes	2,531,531	0	2,531,531	462,656	0	2,025,775	43,100
Partes relacionadas	7,181,962	(59,415,533)	66,597,495	45,207,687	13,637,691	7,361,700	390,417
Otras	535,678	0	535,678	123,654	0	412,024	0
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar	(71,000)	0	(71,000)	(71,000)	0	0	0
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>10,178,171</b>	<b>(59,415,533)</b>	<b>69,593,704</b>	<b>45,722,997</b>	<b>13,637,691</b>	<b>9,799,499</b>	<b>433,517</b>
Anticipos a proveedores	5,333,742	0	5,333,742	5,099,221	12,290	219,838	2,393
Inventarios:							
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	76,855,780	0	76,855,780	76,855,780	0	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	95,044,764	0	95,044,764	95,044,764	0	0	0
Materiales y suministros	497,944	0	497,944	165,519	0	332,425	0
<b>Total de inventarios</b>	<b>172,398,488</b>	<b>0</b>	<b>172,398,488</b>	<b>172,066,063</b>	<b>0</b>	<b>332,425</b>	<b>0</b>
Gastos pagados por anticipado	102,569	0	102,569	74,056	3,248	25,265	0
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>192,926,626</b>	<b>(59,415,533)</b>	<b>252,342,159</b>	<b>225,485,829</b>	<b>13,671,253</b>	<b>12,749,167</b>	<b>435,910</b>
Construcciones en proceso	20,727,148	0	20,727,148	19,808,418	0	918,730	0
Inversión en asociadas	0	(18,561,285)	18,561,285	18,561,285	0	0	0
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,071,414	(45,341,418)	47,412,832	1,530,596	0	45,882,236	0
Propiedades de inversión	81,498,304	0	81,498,304	81,498,304	0	0	0
Inversión en cancha de golf	15,500,432	0	15,500,432	0	0	15,500,432	0
Inversión en hotel	45,341,418	45,341,418	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	29,674	0	29,674	13,441	15,446	0	787
Otros activos	2,714,974	0	2,714,974	2,616,142	0	98,795	37
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>167,883,364</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>186,444,649</b>	<b>124,028,186</b>	<b>15,446</b>	<b>62,400,193</b>	<b>824</b>
<b>Total de activos</b>	<b>360,809,990</b>	<b>(77,976,818)</b>	<b>438,786,808</b>	<b>349,514,015</b>	<b>13,686,699</b>	<b>75,149,360</b>	<b>436,734</b>

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



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

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

<b>Pasivos v Patrimonio</b>	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Ideal Living, Corp.</b>	<b>Santa María Court, S.A.</b>	<b>Santa María Hotel &amp; GOLF, S.A.</b>	<b>Best Landscaping, Inc.</b>
<b>Pasivos:</b>							
Cuentas por pagar:							
Proveedores	3,631,666	0	3,631,666	1,587,470	60,678	1,983,351	167
Partes relacionadas	985,683	(59,415,533)	60,401,216	19,758,772	4,737,129	35,818,532	86,783
Otras	498,525	0	498,525	460,117	0	38,408	0
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>5,115,874</b>	<b>(59,415,533)</b>	<b>64,531,407</b>	<b>21,806,359</b>	<b>4,797,807</b>	<b>37,840,291</b>	<b>86,950</b>
Anticipos recibidos de clientes	16,642,568	0	16,642,568	16,321,764	319,650	0	1,154
Financiamientos con instituciones financieras	10,981,683	0	10,981,683	8,204,689	0	2,776,994	0
Deuda bajo arrendamiento financiero	46,186	0	46,186	21,565	0	24,621	0
Bonos por pagar, porción corto plazo	9,941,380	0	9,941,380	9,941,380	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	16,709	0	16,709	0	0	16,709	0
Beneficios a empleados	2,112,984	0	2,112,984	2,043,189	0	69,795	0
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282	6,769,282	0	0	0
Otros pasivos	4,222,743	0	4,222,743	2,934,821	0	1,287,922	0
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>55,849,409</b>	<b>(59,415,533)</b>	<b>115,264,942</b>	<b>68,043,049</b>	<b>5,117,457</b>	<b>42,016,332</b>	<b>88,104</b>
Financiamientos con instituciones financieras	20,549,749	0	20,549,749	0	0	20,549,749	0
Bonos por pagar, porción largo plazo	133,641,476	0	133,641,476	133,641,476	0	0	0
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	23,345,418	0	23,345,418	10,795,188	0	12,550,230	0
Beneficios a empleados	1,120,769	0	1,120,769	937,596	0	183,173	0
Otros pasivos	2,266,102	0	2,266,102	1,402,876	0	784,664	78,564
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>180,923,514</b>	<b>0</b>	<b>180,923,514</b>	<b>146,777,136</b>	<b>0</b>	<b>34,067,814</b>	<b>78,564</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>236,772,923</b>	<b>(59,415,533)</b>	<b>296,188,456</b>	<b>214,820,185</b>	<b>5,117,457</b>	<b>76,084,146</b>	<b>166,668</b>
<b>Patrimonio:</b>							
Acciones comunes	52,991,614	(18,561,285)	71,552,899	52,991,614	224,641	18,336,644	0
Utilidad (pérdida) no distribuidas	71,045,453	0	71,045,453	81,702,216	8,344,601	(19,271,430)	270,066
<b>Total del patrimonio</b>	<b>124,037,067</b>	<b>(18,561,285)</b>	<b>142,598,352</b>	<b>134,693,830</b>	<b>8,569,242</b>	<b>(934,786)</b>	<b>270,066</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>360,809,990</b>	<b>(77,976,818)</b>	<b>438,786,808</b>	<b>349,514,015</b>	<b>13,686,699</b>	<b>75,149,360</b>	<b>436,734</b>

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

**Anexo de Consolidación - Información sobre el estado consolidado de resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<b>Total Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Ideal Living, Corp.</b>	<b>Santa María Court, S. A.</b>	<b>Santa María Hotel &amp; Golf, S. A.</b>	<b>Best Landscaping, Inc.</b>
Ingresos por actividades ordinarias	32,417,328	0	32,417,328	15,241,694	67,000	17,108,634	0
<b>Costos de ventas y operaciones:</b>							
Costos de ventas	6,091,407	0	6,091,407	6,091,407	0	0	0
Costos de operaciones	10,663,987	0	10,663,987	612,889	0	10,051,098	0
<b>Total costos de ventas y operaciones</b>	<b>16,755,394</b>	<b>0</b>	<b>16,755,394</b>	<b>6,704,296</b>	<b>0</b>	<b>10,051,098</b>	<b>0</b>
<b>Utilidad bruta en ventas y operaciones</b>	<b>15,661,934</b>	<b>0</b>	<b>15,661,934</b>	<b>8,537,398</b>	<b>67,000</b>	<b>7,057,536</b>	<b>0</b>
Otros ingresos	445,936	0	445,936	378,396	0	67,540	0
<b>Gastos de administración y mercadeo</b>							
Gastos de administración	9,895,790	0	9,895,790	3,686,301	98,120	6,110,589	780
Gastos de mercadeo	1,816,672	0	1,816,672	893,543	29,353	893,776	0
<b>Total de gastos de administración y mercadeo</b>	<b>11,712,462</b>	<b>0</b>	<b>11,712,462</b>	<b>4,579,844</b>	<b>127,473</b>	<b>7,004,365</b>	<b>780</b>
<b>Costos financieros</b>	<b>4,761,715</b>	<b>0</b>	<b>4,761,715</b>	<b>2,874,461</b>	<b>1,312</b>	<b>1,883,512</b>	<b>2,430</b>
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>(366,307)</b>	<b>0</b>	<b>(366,307)</b>	<b>1,461,489</b>	<b>(61,785)</b>	<b>(1,762,801)</b>	<b>(3,210)</b>
Impuesto sobre la renta, neto	(299,819)	0	(299,819)	(316,052)	15,446	0	787
<b>Pérdida neta</b>	<b>(666,126)</b>	<b>0</b>	<b>(666,126)</b>	<b>1,145,437</b>	<b>(46,339)</b>	<b>(1,762,801)</b>	<b>(2,423)</b>
Utilidades no distribuidas al inicio del año	71,711,579	0	71,711,579	80,556,781	8,390,940	(17,508,631)	272,489
Utilidades no distribuidas al final del año	<b>71,045,453</b>	<b>0</b>	<b>71,045,453</b>	<b>81,702,218</b>	<b>8,344,601</b>	<b>(19,271,432)</b>	<b>270,066</b>



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

- 1
- 2 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
- 3 nombre a los catorce (14) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023), ante mí,
- 4 **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO**, portador
- 5 de la cédula de identidad personal dos-ciento seis-mil setecientos noventa (2-106-1790),
- 6 comparecieron personalmente las siguientes personas: **MAYOR ALFREDO ALEMÁN**, varón,
- 7 panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la
- 8 cédula de identidad personal número **ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190)**,
- 9 **FERNANDO FEDERICO DUQUE MALDONADO**, varón, panameño, mayor de edad,
- 10 casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número
- 11 **ocho-doscientos ochenta-doscientos siete (8-280-207)**, **ALBERTO CECILIO MOTTA**
- 12 **PAGE**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad,
- 13 portador de la cédula de identidad personal número **tres-ciento uno-doscientos setenta y dos**
- 14 **(3-101-272)** e **IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad,
- 15 casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-
- 16 doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126), en sus condiciones de Presidente,
- 17 Gerente General, Tesorero y Gerente Financiero, respectivamente de **IDEAL LIVING CORP.**,
- 18 sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de
- 19 Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número quinientos setenta y dos mil setecientos
- 20 ochenta y siete (572787), Documento Redi número un millón ciento cincuenta y cinco mil
- 21 novecientos cincuenta y cinco (1155955), de la Sección Micropelículas Mercantil del Registro
- 22 Público, todos con domicilio en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf &
- 23 Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a
- 24 quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-
- 25 cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de
- 26 Valores de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de lo siguiente:-----
- 27 a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados
- 28 correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.**, para el año fiscal que terminó el treinta y uno
- 29 (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-----
- 30 b) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones



1 falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de  
2 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil  
3 novecientos noventa y nueve (1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser  
4 divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o  
5 engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

6 c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información  
7 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la  
8 condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** para  
9 el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-

10 d) Que los firmantes:-----

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

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

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

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

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

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

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

28 f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios  
29 significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**, o cualquiera otros  
30 factores que puedan afectar la forma importante tales controles como posterioridad a la fecha



1 falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de  
2 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil  
3 novecientos noventa y nueve (1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser  
4 divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o  
5 engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

6 c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información  
7 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la  
8 condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** para  
9 el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-

10 d) Que los firmantes:-----

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

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

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

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

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

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

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

28 f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios  
29 significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**, o cualquiera otros  
30 factores que puedan afectar la forma importante tales controles como posterioridad a la fecha





NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia de la sociedad.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora denominada Superintendencia del Mercado de Valores.-----

Para constancia se firma esta declaración al compareciente, la encontré conforme, le impartió su aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumentales los señores **Juan Antonio Solís Bonilla**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ochocientos treinta y ocho-ciento cuarenta y tres (8-438-143), **Blas Darío Beluche González**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos veintitrés-ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES

Mayor Alfredo Alemán

Céd. No. 8-136-190

Fernando Federico Duque Maldonado

Céd. No. 8-280-207

Alberto Cecilio Motta Page

Céd. No. 3-101-272

Irving Anel Caballero Tejera

Céd. No. 4-274-126

Juan Antonio Solís Bonilla

Céd. No. 8-438-143

Blas Darío Beluche González

Céd. No. 8-723-889

NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO



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

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

Estado Financiero por el período  
terminado el 31 de diciembre de 2022

---

## **Fideicomiso No. 25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Informe de contador y estados financieros del 31 de diciembre de 2022**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 15

---



## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
**Prival Trust, S. A.**

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp, al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Milagros Guerrero  
C.P.A. No. 8743

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

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

**Estado de activos y fondos en fideicomisos  
al 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
<b>Activos</b>			
Propiedades	4	307,831,253	311,851,912
Cesiones	5	<u>32,647,167</u>	<u>-</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>340,478,420</u>	<u>311,851,912</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes		<u>340,478,420</u>	<u>311,851,912</u>
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>340,478,420</u>	<u>311,851,912</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

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

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

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes  
por el período terminado el 31 de diciembre de 2022  
(En balboas)**

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Aportes de los Fideicomitentes</b>	<b>Retiro de propiedades y mejoras</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>348,393,253</u>	<u>-</u>	<u>(36,541,341)</u>	<u>311,851,912</u>
Contribución de capital				
Aportes en cesiones	5 -	32,647,167	-	32,647,167
Retiros en propiedades	4 -	-	(4,020,659)	(4,020,659)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>348,393,253</u>	<u>32,647,167</u>	<u>(40,562,000)</u>	<u>340,478,420</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

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

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

#### 1. Información general

El Fideicomiso No.25 Ideal Living, Corp. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 13 de diciembre de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Ideal Living Corp. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario. Modificado mediante enmienda al contrato de Fideicomiso fechada 27 de septiembre de 2022.

El objetivo general del Fideicomiso es 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 cuarenta y Cinco Millones de dólares (B/.145,000,000.00) autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022 en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, interese 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, a la fecha se han emitido las siguientes series, de acuerdo a confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Emisor	Serie	Monto Original	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Ideal Living Corp.	A	B/.85,000,000.00	9 de junio de 2022	9 de junio de 2029	7 años
Ideal Living Corp.	B	B/.60,000,000.00	9 de junio de 2022	9 de junio de 2029	7 años

Para garantizar los Valores de las Series de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Valores Corporativos, de hasta por la suma de B/.145,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Ideal Living Corp. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso debe estar compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de sesenta millones de balboas (B/.60,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013, aumentada hasta por la suma de setenta y cinco millones de balboas (B/.75,000,000.00) mediante la Escritura Pública No. 20,581 de 7 de octubre de 2022, por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar el Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.
- b. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de treinta y siete millones Cien Mil Balboas (B/.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 (B/.70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019; por el

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso para garantizar el Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.

- c. Las Cuentas por Cobrar cedidas al Fideicomiso que a la fecha de este informe el Fideicomiso tiene cedida la suma de B/.32,647,167.27.
- d. Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso.
- e. Endosos de los Seguros. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de los Seguros.
- f. Cualesquiera otros derechos, bienes muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero.
- g. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

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

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

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

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

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo con el procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

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

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

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

## **2. Políticas de contabilidad más significativas**

### **2.1 Estado de cumplimiento**

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

### **2.2 Bases de preparación**

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

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

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

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

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

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

#### **2.4 Reconocimiento del ingreso**

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

##### **2.4.1 Ingresos por servicios**

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

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

##### **2.4.2 Ingresos por intereses**

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

#### **2.5 Impuesto sobre la renta**

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

##### **2.5.1 Impuesto corriente**

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.6 Activos financieros**

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

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

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

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

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

##### 1.6.1 Reconocimiento

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

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

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

##### 1.6.2 Medición de valor razonable

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

##### 2.6.3 Medición del costo amortizado

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

##### 2.6.4 Baja de activos financieros

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

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



## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

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

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

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

#### **2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **2.8 Propiedades**

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

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

Los terrenos no son depreciados.

#### **2.9 Deterioro del valor de activos no financieros**

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

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

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

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

#### **2.10 Activos en fideicomiso**

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

#### **2.11 Aportes al fideicomiso**

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

#### **2.12 Retiros de aportes al fideicomiso**

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

#### **2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación**

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

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración

## **Fideicomiso No.25**

### **Ideal Living Corp.**

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

#### **Notas a los estados financieros**

**por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

### **3. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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

#### Jerarquías del valor razonable

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros****por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

**4. Propiedades**

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2022</b>		
Al inicio del período	311,851,912	311,851,912
Retiros	<u>(4,020,659)</u>	<u>(4,020,659)</u>
Al final del período	<u>307,831,253</u>	<u>307,831,253</u>
<b>Diciembre 2021</b>		
Al inicio del período	348,393,253	348,393,253
Retiros	<u>(36,541,341)</u>	<u>(36,541,341)</u>
Al final del período	<u>311,851,912</u>	<u>311,851,912</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 se obtuvo a través de los siguientes Avalúos:

- a) Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de sesenta millones de balboas (B/.60,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013, aumentada hasta por la suma de setenta y cinco millones (B/.75,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 20,581 de 7 de octubre de 2022, por el Fideicomitente Emisor sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso, 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 Avalúo
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>				

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

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

**Notas a los estados financieros****por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

- b) Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de treinta y siete millones cien mil balboas (B/.37,100,000.00) constituida a través de la Escritura Pública No. 22,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de setenta millones (B/.70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, ingresada al Registro Público mediante el número de entrada 24116/2019; por el Fideicomitente Emisor sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso, cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

<b>Productos Terminados Hipotecados</b>						
<b>No. de Finca</b>	<b>Propietario</b>	<b>Valor Estimado de Mercado</b>	<b>Fecha de Avalúo</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Nombre de la Avaluadora</b>	<b>No. de avalúo</b>
30138979	Ideal Living Corp.	B/.33,057,069.00	12 de mayo 2022	12 de mayo 2025	MALLOL & MALLOL	4476
30138983						
30138984						
30138985						
30138986						
30138987						
30138988						
30138990						

<b>Bienes Inmuebles</b>						
<b>No. de Finca</b>	<b>Propietario</b>	<b>Valor Estimado de Mercado</b>	<b>Fecha de Avalúo</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>Nombre de la Avaluadora</b>	<b>No. de avalúo</b>
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				4407
		<b>B/.87,302,970.00</b>				

Cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar, presentes y futuras, derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, Cartas Promesa de Pago, e indemnizaciones de seguros relativas a las fincas y/o lotes que conforman los Proyectos: The Crescent, Peninsula Estates, Island Estates, Fairways Estates, los lotes HD-5, HD-3, HD-1, MD-7, y MD-1s, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de B/.32,647,167.

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

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

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

---

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

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

	<b>Nivel 3</b>	
	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Propiedades	<u>307,831,253</u>	<u>311,851,912</u>

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

#### Enfoque comparativo

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

#### Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

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

	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Propiedades	<u>307,831,253</u>	<u>311,851,912</u>

## Fideicomiso No.25

### Ideal Living Corp.

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

#### Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

---

#### 5. Otras Garantías

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso No.25 mantiene otras garantías las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Cesiones	32,647,167	-

#### 6. Impuesto sobre la renta

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

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

#### 7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 24 de marzo de 2023, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

#### 8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 24 de marzo de 2023.

\* \* \* \* \*