

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de junio de 2023

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


Representante Legal

Fecha de este Informe: 31 de agosto de 2023



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$362.0 millones al 31 de marzo de 2023, a \$362.1 millones al 30 de junio de 2023, reflejando un aumento neto de \$0.1 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.1 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.1 Millones, un aumento de \$1.9 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, (para llegar a un total de \$24.4 millones de Construcciones en Proceso), una disminución en el rubro de efectivo y depósito en banco de \$4.1, un aumento en el rubro de terrenos para futuro desarrollo urbanístico de \$3.7 Millones, una disminución en el rubro de Lotes Urbanizados y vivienda para la venta de \$1.4, una disminución en el rubro de inversión hotel de \$0.5 Millones, una disminución en el rubro de cancha de golf de \$0.1 Millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 31 de marzo de 2023, pasando de \$235.4 millones a \$236.3 millones, reflejando un aumento de \$0.9 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento \$3.6 millones, un aumento en el rubro de Cuotas y depósitos de garantías recibidas de clientes de \$1.8 millones, una disminución en el rubro de financiamiento con entidades financieras de \$4.5

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$235.4 millones al 31 marzo de 2023 a \$236.3 millones al 30 de junio de 2023, reflejando un aumento de \$0.9 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de junio de 2023 es de 3.57

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 30 de junio de 2023, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$125.7 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyó de 1.35 a 1.29, en el trimestre analizado.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad en el trimestre analizado producto de la recuperación del sector inmobiliario y es un factor que influye a un comportamiento variable.

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



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

Al 30 de junio de 2023, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$353.10 millones;
- Casas: \$361.20 millones;
- Santa María Business District: \$99.3 millones.

De lo anterior, a la fecha la Compañía ha reconocido como ingreso por la venta de lotes urbanizados y viviendas la suma acumulada de \$655.8 millones.

Al 30 de junio de 2023, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$813.60 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de junio de 2023 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los ingresos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de 8.5 millones. Este aumento se debe principalmente a la estrategia adoptada por la administración para los periodos analizados.

Los gastos totales de la empresa entre los trimestres analizados, reflejan un aumento de \$5.1 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.7 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$4.4 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 30 de junio de 2023.

D. Análisis de Perspectivas

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

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$140 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de estas deudas depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el



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

II. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de junio de 2023 no auditados.

III. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

V. DIVULGACIÓN

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

FIRMA (S)


Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal

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

Estados financieros consolidados y Anexos

30 de junio de 2023

“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

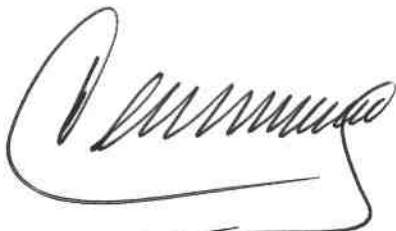
Anexo de consolidación – Información sobre el estado consolidado de situación financiera	1
Anexo de consolidación – Información sobre el estado consolidado de resultados	2



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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp., (en adelante “la Compañía”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero
CPA N°7800
31 de agosto de 2023
Panamá, República de Panamá



IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2023	2022
Efectivo y depósitos en bancos	6	3,331,861	4,913,656
Cuentas por cobrar:			
Clientes		2,811,037	2,531,531
Partes relacionadas		6,327,946	7,181,962
Otras		256,780	535,678
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar		(71,000)	(71,000)
Total de cuentas por cobrar	5, 7	<u>9,324,763</u>	<u>10,178,171</u>
Anticipos a proveedores	8	5,710,702	5,333,742
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	9	71,508,334	76,855,780
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	100,356,421	95,044,764
Materiales y suministros		411,595	497,944
Total de inventarios		<u>172,276,350</u>	<u>172,398,488</u>
Gastos pagados por anticipado		128,295	102,569
Total de activos corrientes		<u>190,771,971</u>	<u>192,926,626</u>
Construcciones en proceso	11	24,415,969	20,727,148
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	1,997,196	2,071,414
Propiedades de inversión	13	81,498,304	81,498,304
Inversión en cancha de golf	14	15,346,324	15,500,432
Inversión en hotel	15	44,524,047	45,341,418
Impuesto sobre la renta diferido		29,674	29,674
Otros activos	16	3,513,044	2,714,974
Total de activos no corrientes		<u>171,324,558</u>	<u>167,883,364</u>
Total de activos		<u><u>362,096,529</u></u>	<u><u>360,809,990</u></u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		4,507,832	3,631,666
Partes relacionadas		392,164	985,683
Otras		466,675	498,525
Total de cuentas por pagar	5, 17	<u>5,366,671</u>	<u>5,115,874</u>
Anticipos recibidos de clientes	5, 18	22,264,570	16,642,568
Financiamientos con instituciones financieras	19	11,856,683	10,981,683
Deuda bajo arrendamiento financiero		39,184	46,186
Bonos por pagar, porción corriente	20	2,597,552	9,941,380
Beneficio a empleados		121,746	2,112,984
Impuesto sobre la renta por pagar		10,365	16,709
Dividendos por pagar	21	6,769,282	6,769,282
Otros pasivos	25	4,390,278	4,684,411
Total de pasivos corrientes		<u>53,416,331</u>	<u>56,311,077</u>
Financiamientos con instituciones financieras	19	19,583,883	20,549,749
Bonos por pagar, porción no corriente	20	133,715,692	133,641,476
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	24	25,592,014	23,345,418
Beneficio a empleados		1,703,172	1,120,769
Otros pasivos	25	2,355,625	1,804,434
Total de pasivos no corrientes		<u>182,950,386</u>	<u>180,461,846</u>
Total de pasivos		<u>236,366,717</u>	<u>236,772,923</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		72,738,198	71,045,453
Total del patrimonio		<u>125,729,812</u>	<u>124,037,067</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>362,096,529</u>	<u>360,809,990</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por actividades ordinarias	25	21,754,229	5,030,199
Costos de ventas y operaciones:			
Costos de ventas		5,347,446	353,070
Costos de operaciones	26	<u>5,852,757</u>	<u>1,496,542</u>
Total costos de ventas y operaciones		<u>11,200,203</u>	<u>1,849,612</u>
Utilidad bruta		<u>10,554,026</u>	<u>3,180,587</u>
Otros ingresos		433,661	45
Gastos de administración y mercadeo			
Gastos de administración	5, 27	3,956,985	3,107,245
Gastos de mercadeo	5, 28	<u>745,851</u>	<u>56,754</u>
Total de gastos de administración y mercadeo		<u>4,702,836</u>	<u>3,163,999</u>
Costos financieros	29	<u>4,457,545</u>	<u>821,288</u>
Utilidad (pérdida) neta antes de impuesto sobre la renta		1,827,306	(804,655)
Impuesto sobre la renta	30	<u>(134,561)</u>	<u>(36,069)</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>1,692,745</u>	<u>(768,586)</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción común	22	<u>0.59</u>	<u>(0.27)</u>

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	52,991,614	71,711,579	124,703,193
Pérdida neta - 2022	0	(666,126)	(666,126)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>52,991,614</u>	<u>71,045,453</u>	<u>124,037,067</u>
Utilidad neta - 2023	0	1,692,745	1,692,745
Saldos al 30 de junio de 2023	<u><u>52,991,614</u></u>	<u><u>72,738,198</u></u>	<u><u>125,729,812</u></u>

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



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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		1,692,745	(768,586)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta		134,561	(36,069)
Depreciación	27	199,085	563,906
Amortización de activos intangibles	27	3,930	2,082
Costos financieros		4,457,545	821,288
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar		853,408	593,836
Anticipos a proveedores		(376,960)	(401,904)
Inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta		5,347,446	353,070
Inventario de terrenos en desarrollo urbanístico		(5,311,657)	(1,686,649)
Inventario de materiales y suministros		86,349	19,484
Gastos pagados por anticipado		(25,726)	(10,838)
Construcciones en proceso		(1,861,351)	3,136,334
Propiedades de inversión		0	0
Otros activos		(798,070)	(128,973)
Cuentas por pagar		250,797	(1,500,063)
Anticipos recibidos de clientes		5,622,002	1,503,915
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes		2,246,596	1,872,702
Otros pasivos		257,058	37,921
Efectivo usado en las operaciones			
Intereses pagados		(5,999,835)	(2,655,714)
Impuesto sobre la renta pagado		3,322,209	40,751
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		<u>10,100,132</u>	<u>1,756,493</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	12	(124,867)	(487,956)
Cuentas por cobrar relacionadas		(854,016)	(689,447)
Adquisición software	16	<u>(3,930)</u>	<u>(8,296)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(982,813)</u>	<u>(1,185,699)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Deuda bajo arrendamiento financiero		(7,002)	0
Pago de préstamos bancarios		(625,000)	(4,727,000)
Producto de nuevos financiamientos y bonos emitidos		0	4,617,000
Pago de financiamientos y bonos por pagar		<u>(7,400,000)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		<u>(8,032,002)</u>	<u>(110,000)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		1,085,317	460,794
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,246,544	1,785,750
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>3,331,861</u>	<u>2,246,544</u>

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

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

30 de junio de 2023

(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 31 de agosto de 2023.



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.

(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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

- 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.

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 (VRCUI) y a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

Los activos 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 esta medido a VRCCR:

- 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;

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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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.

(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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(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.

Inventario

Métodos

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

(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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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.

(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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(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.

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).

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las principales Políticas Contables, continuación

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.

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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

(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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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.

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 periodo 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>2023</u>	<u>2022</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar		
The Woods Development (a)	3,408,012	3,940,388
Ph Originario Santa Maria (b)	1,385,266	2,210,027
Ideal Club Corp. (a)	1,025,485	0
Arval Developers (c)	162,450	0
Grupo Los Pueblos (c)	142,283	142,284
Best Landscaping (c)	70,523	0
Greenview Development (c)	33,588	0
Pellas Development Group (c)	29,391	29,391
Desarrollo Turistico Guacalito (c)	17,514	0
Santa Maria Golf Resort (c)	13,551	0
Ph Crescent (c)	10,190	10,190
Santa Maria Village (a)	8,500	800,496
Ph The Grove (c)	7,753	7,753
PH Fairway Estate (c)	7,070	0
PH Island Estate (c)	4,020	7,070
Uniax Properties (c)	1,435	0
PH SM Business District (c)	915	0
Bristol Hotel (c)	0	22,254
Buenaventura (c)	0	12,177
Wyndham Hotel (c)	0	6,128
Villa Marina (c)	0	875
	<u>6,327,946</u>	<u>7,189,033</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar (e)	<u>392,164</u>	<u>985,683</u>
	<u>392,164</u>	<u>985,683</u>
Gastos:		
Administrativos y generales (f)	32,810	28,288
Mercadeo (f)	<u>96,104</u>	<u>17,308</u>
	<u>128,914</u>	<u>45,596</u>
Directores y personal clave		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	165,376	330,751
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>188,704</u>	<u>377,409</u>
	<u>354,080</u>	<u>708,160</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas, continuación

- (a) La cuenta por cobrar a The Woods Development, Santa Maria Village, Ideal Club Corp. 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.
- (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 30 de junio de 2023, 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>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo en caja	158,383	22,444
Cuentas corrientes	2,990,081	4,082,352
Cuenta corriente – Prival Bank (i)	22,698	23,346
Cuentas de ahorros	155,731	785,514
Fideicomiso – Prival Trust (ii)	<u>4,968</u>	<u>0</u>
Totales de efectivo y depósitos en bancos	<u>3,331,861</u>	<u>4,913,656</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 30 de junio de 2023, la Compañía se encuentra en cumplimiento con el requerimiento del Banco.

(ii) Los fondos de fideicomiso con uso específico son administrados por Prival Trust, como Fiduciario del Fideicomiso No.25 (Fideicomiso 00145-GTIA-22). Estos fondos están representados por el efectivo resultante del cobro de todos los dineros, cheques, giros y demás instrumentos similares que constituyan bienes y derechos

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y depósitos en bancos, continuación

cedibles, incluyendo sin limitación cualesquiera cheques o fondos recibidos de compradores o promitentes compradore del proyecto Sata Maria Golf & Country Club (el proyecto) y las reservas establecidas de acuerdo al contrato de Fideicomiso. El objetivo principal es garantizar, a los acreedores, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y de los términos condiciones y acuerdos provistos en los documentos del contrato.

La administración considera que el valor en libros de los fondos se aproxima a su valor razonable. El riesgo de crédito sobre los fondos esta limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas. Al 30 de junio de 2023, la compañía está cumpliendo con los requerimientos financieros y otros del contrato de Fideicomiso.

(7) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Clientes	2,811,037	2,531,531
Accionistas y partes relacionadas (nota 5)	6,327,946	7,181,962
Otras (a)	256,780	535,678
Reserva para cuentas de cobro dudoso	<u>(71,000)</u>	<u>(71,000)</u>
	<u>9,324,763</u>	<u>10,178,171</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	71,000	71,000
Castigo	<u>0</u>	<u>0</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>2023</u>	<u>2022</u>
De 1 a 30 días	4,477,316	4,945,391
De 31 a 60 días	4,565,256	4,913,665
De 61 a 90 días	298,722	329,952
De 91 a 120 días	<u>54,469</u>	<u>60,163</u>
	<u>9,279,099</u>	<u>10,249,171</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.

OR

g

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Cuentas por cobrar, continuación

La administración de la Compañía es de la opinión de que la mayoría de estas transacciones, por su naturaleza, son totalmente cobrables y que no deben resultar en ningún efecto adverso significativo en la situación financiera consolidada de la Compañía o el desempeño financiero consolidado. Al 30 de junio de 2023 se reconoció B/.0 (2022: 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/.9,395,763 (2022: B/.10,249,171) 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/.5,710,702 (2022: B/.5,333,742) 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.

(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>2023</u>	<u>2022</u>
Parcela The Woods	27,257,745	27,257,745
Península Estate	15,755,087	15,755,087
Parcela MD1 (a)	11,157,928	12,685,218
The Grove	5,320,561	7,212,169
The Crescent	3,627,011	3,627,011
Parcela HD1	3,462,778	3,462,778
Santa María Business District (b)	2,338,105	2,338,105
Parcela MD7	0	1,928,549
Fairway Estates SF2	1,331,745	1,331,745
Island Estates	493,693	493,693
Fairway Estates SF1	0	0
Parcela HD5	<u>763,680</u>	<u>763,680</u>
	<u>71,508,334</u>	<u>76,855,780</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/.11,157,928 (2022: 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 María Business District por B/.2,338,105 están garantizando préstamo con hipoteca a favor de Banistmo, S. A.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(10) Terrenos en desarrollo urbanístico**

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

2023		
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
416295	280,078.94 Mts. 2	84,964,826
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>100,356,421</u>

2022		
<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>

Durante el trimestre terminado al 30 de junio de 2023, 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/.1,650,045 (2022: B/.16,679,615).

Los terrenos en desarrollo urbanístico que suman B/.100,356,421 (2022: B/.95,044,764) están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A (véase la nota 20).




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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Construcciones en proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	20,727,148	19,362,682
Adiciones del año:		
Costos de urbanización	6,825,875	6,978,418
Intereses y cargos bancarios	2,205,812	8,019,515
Costos administrativos y operacionales	1,357,476	4,550,151
Planos y estudios	<u>340,734</u>	<u>204,271</u>
Total adiciones del año	31,457,045	19,752,355
Menos: Transferencia a obras en desarrollo	(7,041,076)	(15,928,965)
Transferencia a mejoras en Santa Maria Hotel	<u>0</u>	<u>(2,458,924)</u>
Total de construcciones en proceso	<u>24,415,969</u>	<u>20,727,148</u>



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:

	2023			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	4,023,796	1,014,539	2,040,692	7,079,027
Compras	106,642	18,225	0	124,867
Descarte	<u>(456,654)</u>	<u>(22,788)</u>	<u>0</u>	<u>(479,441)</u>
Al final del año	<u>3,673,784</u>	<u>1,009,976</u>	<u>2,040,692</u>	<u>6,724,453</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	3,455,352	895,609	656,652	5,007,613
Gasto del año	97,296	24,050	77,739	199,085
Descarte	<u>(456,654)</u>	<u>(22,788)</u>	<u>0</u>	<u>(479,441)</u>
Al final del año	<u>3,095,994</u>	<u>896,871</u>	<u>734,391</u>	<u>4,727,257</u>
Valor en libro neto	<u>577,790</u>	<u>113,105</u>	<u>1,306,301</u>	<u>1,997,196</u>

	2022			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
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>

(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>2023</u>	<u>2022</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>

ALB

Q

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Propiedades de inversión, continuación

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 30 de junio de 2023 es B/.365,360,034 (2022: 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.

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 2023 y 2022		
Técnicas de valoración	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable
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">• Precio de venta por metro cuadrado; y• Factor correctivo por metro cuadrado.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si suceden los siguientes eventos: <ul style="list-style-type: none">• Precio de venta del metro cuadrado aumentaría por la demanda y (disminuiría) por la oferta;• Disminución del factor correctivo por metro cuadrado fuera mayor (menor).

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>
Costo			
Saldo al 31 diciembre 2022	10,855,238	7,468,937	18,324,175
Saldo al 31 marzo 2023	<u>10,855,238</u>	<u>7,468,937</u>	<u>18,324,175</u>
Depreciación			
Saldo al 1 de enero 2022	0	(2,515,528)	(2,515,528)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,215)</u>	<u>(308,215)</u>
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>0</u>	<u>(2,823,743)</u>	<u>(2,823,743)</u>
Saldo al 1 de enero 2023	0	(2,823,743)	(2,823,743)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(154,108)</u>	<u>(154,108)</u>
Saldo al 31 marzo 2023	<u>0</u>	<u>(2,977,851)</u>	<u>(2,977,851)</u>
Valor neto según libros			
Saldo al 31 diciembre 2022	<u>10,855,238</u>	<u>4,645,194</u>	<u>15,500,432</u>
Saldo al 30 de junio 2023	<u>10,855,238</u>	<u>4,491,086</u>	<u>15,346,324</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Inversión en hotel

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

	<u>Terrenos (ii)</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo					
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 (i)	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>
Saldo al 1 de enero 2023	563,033	46,629,485	2,841,722	3,866,407	53,900,647
Adquisiciones	0	106,026	0	7,660	0
Traslado de construcción en proceso (i)	0	0	0	0	0
Saldo al 30 de junio 2023	<u>563,033</u>	<u>46,735,511</u>	<u>2,841,722</u>	<u>3,874,067</u>	<u>53,900,647</u>
Depreciación					
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>
Saldo al 1 de enero 2023	0	(5,414,576)	(1,338,418)	(1,806,235)	(8,559,229)
Gasto del año	0	(487,796)	(262,736)	(180,525)	(931,057)
Saldo al 30 de junio 2023	<u>0</u>	<u>(5,902,372)</u>	<u>(1,601,154)</u>	<u>(1,986,760)</u>	<u>(9,490,286)</u>
Valor neto según libros					
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>
Saldo al 30 de junio 2023	<u>563,033</u>	<u>40,833,139</u>	<u>1,240,568</u>	<u>1,887,307</u>	<u>44,524,047</u>

- (i) 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.
- (ii) El terreno y mejoras está 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 Maria 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>2023</u>	<u>2022</u>
Activo por comisiones diferidas	2,800,857	2,312,090
Fondo de cesantía	215,419	208,867
Seguros pagados por anticipados	0	75,937
ITBMS crédito fiscal	212,836	75,646
Depósitos en garantía	41,440	41,440
Software, neto de amortización (i)	3,931	0
Otros	<u>238,561</u>	<u>994</u>
	<u>3,513,044</u>	<u>2,714,974</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>2023</u>	<u>2022</u>
Costo:		
Al inicio del año	62,263	54,403
Compras	<u>7,861</u>	<u>7,860</u>
Al final del año	<u>70,124</u>	<u>62,263</u>
Amortización acumulada:		
Al inicio del año	(62,263)	(52,389)
Gasto del año	<u>(3,930)</u>	<u>(9,874)</u>
Al final del año	<u>(66,193)</u>	<u>(62,263)</u>
Valor en libro neto	<u>3,931</u>	<u>0</u>

(17) Cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveedores	4,507,832	3,631,666
Partes relacionadas (nota 5)	392,164	985,683
Otras	<u>466,675</u>	<u>498,525</u>
Totales	<u>5,366,671</u>	<u>5,115,874</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contratistas	3,200,560	2,601,601
Proveedores	1,217,115	987,146
Servicios	<u>90,157</u>	<u>42,919</u>
	<u>4,507,832</u>	<u>3,631,666</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/.132,822,402 (2022: B/.106,013,078). Al 30 de junio de 2023, se mantienen abonos por B/.22,264,570 (2022: B/.16,642,568) 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>2023</u>	<u>2022</u>
Línea de crédito por B/.27,580,000 con Banistmo, S. A.	6.05%	Diciembre-2036	18,737,249	18,737,249
Línea de crédito por B/.10,000,000, con Banco General S. A.	6.50%	Octubre 2023	8,204,689	8,204,689
Línea de crédito por B/.5,000,000, con Banco General S. A.	6.75%	Marzo 2025	846,633	0
Línea de crédito por B/.4,000,000, con Banistmo, S. A.	6.68%	Abril-2024	2,125,000	3,062,500
		Intereses acumulados por pagar	<u>1,526,995</u>	<u>1,526,994</u>
		Totales	<u>31,440,566</u>	<u>31,531,432</u>
		Porción a corto plazo	11,856,683	10,981,683
		Porción a largo plazo	<u>19,583,883</u>	<u>20,549,749</u>
		Totales	<u>31,440,566</u>	<u>31,531,432</u>

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).

(20) Bonos por pagar

El detalle de las obligaciones por pagar es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(i) Emisión pública 2022		
Valor nominal Bonos Serie A	77,600,000	85,000,000
Valor nominal Bonos Serie B	60,000,000	60,000,000
Valor nominal Bonos Serie C	0	0
Menos costos de emisión	<u>(1,286,756)</u>	<u>(1,417,144)</u>
Totales de bonos, netos de costos de emisión	<u>136,313,244</u>	<u>143,582,856</u>
Porción a corto plazo	2,597,552	9,941,380
Porción a largo plazo	<u>133,715,692</u>	<u>133,641,476</u>
Totales de bonos, netos de costos de emisión	<u>136,313,244</u>	<u>143,582,856</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Bonos por pagar, continuación

(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.

El 30 de junio de 2023, la compañía ha realizado pagos parciales de la serie A correspondiente a la emisión pública 2022, por la suma de B/.7,400,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.77,600,000.

- 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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Bonos por pagar, continuación

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.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(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>
Total	<u>6,769,282</u>

(22) Conciliación de los movimientos de los pasivos precedente de los flujos de efectivo por actividades de financiamiento

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

	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>2023</u> <u>Financiamiento y bonos por pagar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	0	175,114,288	175,114,288
Producto de nuevos financiamientos y bonos por pagar	0	0	0
Pago de financiamientos y bonos por pagar	0	(8,024,000)	(4,012,000)
Intereses pagados	0	(5,999,835)	(2,612,500)
Intereses capitalizados en construcción en proceso		2,205,812	1,045,000
Intereses registrados en costo financiero	<u>0</u>	<u>4,457,545</u>	<u>2,521,513</u>
Saldo al 30 de junio de 2023	<u><u>0</u></u>	<u><u>167,753,810</u></u>	<u><u>172,056,301</u></u>

	<u>Deuda bajo arrendamiento financiero</u>	<u>2022</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	0	(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>

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>2023</u>	<u>2022</u>
Anticipos depósito en garantía Club de Golf	11,958,440	11,877,410
Anticipos mantenimientos clientes Country Club	4,465	0
Membresías de clientes Country Club (i)	12,439,577	10,780,578
Depósito de clientes por reservas de hospedaje (i)	859,168	568,726
Depósito de garantía otros Club de Golf	43,370	43,370
Anticipos membresías Club de Golf (i)	272,383	60,724
Otros anticipos	14,610	14,610
Total	<u>25,592,013</u>	<u>23,345,418</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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Corriente:		
Impuestos de inmuebles por pagar	3,080,648	2,934,821
Impuestos y retenciones por pagar	61,791	649,485
ITBMS por pagar	809,145	632,168
Otras provisiones	<u>438,694</u>	<u>467,937</u>
	<u>4,390,278</u>	<u>4,684,411</u>
No corriente:		
Prima de antigüedad por pagar	351,800	323,602
Intereses por pagar – Hotel Santa Maria (acuerdo de pago)	<u>1,827,929</u>	<u>1,480,832</u>
	<u>2,179,729</u>	<u>1,804,434</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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Línea de productos										
Ventas de lotes y viviendas	9,419,283	1,630,021	0	0	0	0	0	0	9,419,283	1,630,021
Cuotas y membresías	0	0	1,220,982	564,065	929,785	782,059	0	0	2,150,767	1,346,124
Hospedaje	0	0	0	0	0	0	3,772,540	1,028,745	3,772,540	1,028,745
Venta de alimentos y bebidas	0	0	265,139	109,670	0	0	4,157,437	440,457	4,422,576	550
Servicios	0	0	620,076	292,538	657,369	549,577	711,618	182,644	1,989,063	1,024,759
	<u>9,419,283</u>	<u>1,630,021</u>	<u>2,106,197</u>	<u>966,273</u>	<u>1,587,154</u>	<u>1,331,636</u>	<u>8,641,596</u>	<u>1,651,846</u>	<u>21,754,229</u>	<u>5,030,199</u>
Oportunidad del reconocimiento de ingresos										
En un momento determinado en el tiempo	9,419,283	1,630,021	885,215	402,208	657,369	549,577	3,772,540	1,028,745	14,734,407	3,222,821
A lo largo del tiempo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,220,982</u>	<u>564,065</u>	<u>929,785</u>	<u>782,059</u>	<u>4,869,055</u>	<u>623,101</u>	<u>7,019,822</u>	<u>1,816,368</u>
	<u>9,419,283</u>	<u>1,630,021</u>	<u>2,106,197</u>	<u>966,273</u>	<u>1,587,154</u>	<u>1,331,636</u>	<u>4,537,643</u>	<u>1,651,846</u>	<u>21,754,229</u>	<u>5,039,189</u>

(B) Saldos de contrato

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

	2023	2022
Anticipos recibidos de clientes	22,264,570	17,040,148
Cuotas recibidas por adelantado	11,958,440	11,147,812
Total	<u>34,223,010</u>	<u>28,187,960</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 perfecciona el ingreso.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Ingresos de las actividades ordinarias, continuación

- (i) Las cuotas recibidas por adelanto que se reconocen conforme la vigencia de la membresía es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anticipos de clientes Country Club	12,439,577	10,780,578
Depósito de clientes	859,168	568,726
Anticipos membresías Club de Golf	<u>272,383</u>	<u>60,724</u>
Total	<u>13,571,128</u>	<u>11,410,028</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.

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 periodo 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"> • La firma de contrato de compraventa. • Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. • El pago del abono inicial • Entrega de la unidad inmobiliaria.
Cuotas de mantenimiento y membresía	<p>Las facturas por las cuotas de mantenimiento se emiten mensualmente, usualmente son pagaderas a 15 días, y las facturas por membresía se emiten a la firma del contrato de membresía que otorga un derecho de uso de la cancha de golf y sus amenidades.</p>	<p>Los ingresos por cuotas de mantenimiento son reconocidos, 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>

Notas a los estados financieros consolidados

(25) Ingresos de las Actividades Ordinarias, continuación

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

La Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.132,822,402 (2022: B/.106,013,078).

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	10,625,867	16,983,343	34,549,977	62,159,187
Casa	<u>46,394,956</u>	<u>24,268,260</u>	<u>0</u>	<u>70,663,215</u>
Totales	<u>57,020,823</u>	<u>41,251,602</u>	<u>34,549,977</u>	<u>132,822,403</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/.2,514,071 (2022: B/.2,025,303).

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>2023</u>	<u>2022</u>
Costos de bebidas	1,512,781	164,199
Depreciación Hotel y Golf (nota 14 y 15)	1,223,677	609,092
Salarios y beneficios	1,141,649	598,570
Mantenimiento y limpieza habitaciones	865,089	378,507
Costos de mano de obra golf	479,150	99,245
Costos deportes y F&B Country Club	210,588	0
Mantenimiento y limpieza SPA	188,378	0
Costos Lessons y Merchandise Club de Golf	174,744	0
Costos de alimentos	56,703	0
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5,852,757</u>	<u>1,949,403</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>2023</u>	<u>2022</u>
Salarios	719,479	609,660
Servicios administrativos	758,483	615,488
Materiales y suministros	138,724	7,545
Servicios públicos	264,062	412,103
Mantenimiento general	538,432	329,499
Honorarios profesionales	232,983	255,429
Depreciación (ver notas 12)	199,085	164,112
Impuesto por venta de inmueble	213,850	156,260
Combustibles y lubricantes	198,690	143,613
Seguridad	114,662	104,195
Comunicación y teléfono	12,355	89,535
Transporte	48,289	80,118
Mantenimiento de oficina	254,195	71,279
Impuestos, distintos de renta	256,694	35,240
Primas por seguros	5,037	16,946
Útiles de oficina	0	5,994
Amortización del programa SAP (ver nota 16)	1,965	4,937
Comestibles e insumos	0	4,798
Regalías y donaciones	0	500
	<u>3,956,985</u>	<u>3,107,245</u>

(28) Gastos de mercadeo

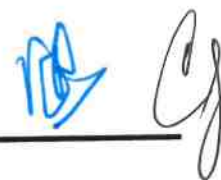
Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Promoción	438,406	56,754
Publicidad	299,268	0
Comisiones por ventas	8,177	0
Letreros y vallas	0	0
Papelería – impresos y otros	0	0
Total	<u>745,851</u>	<u>56,754</u>

(29) Costos financieros

Los gastos financieros se detallan así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses financieros, netos	4,063,556	821,288
Comisiones bancarias	393,989	0
	<u>4,457,545</u>	<u>821,288</u>



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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 punto tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables (Método de Cálculo Alternativo 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%

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta de año	148,002	313,260
Ajuste por impuesto de períodos anteriores	0	0
Impuesto sobre la renta, diferido	<u>(13,441)</u>	<u>(13,441)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)	<u>134,561</u>	<u>299,819</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(30) Impuesto sobre la renta, continuación

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

Método tradicional	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Utilidad (perdida) financiera antes del impuesto sobre la renta	1,827,307		(366,307)
Gasto de impuesto sobre la renta	0	25%	0
Menos: Ingresos no gravables	(978,612)		(6,491,153)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	0		0
Más: Gastos no deducibles	1,048,982		3,233,066
Costos no deducibles	494,981		3,571,347
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	0.03% (13,441)	0.03%	(13,441)
Gasto de impuesto sobre la renta (beneficio fiscal) (25%)	81% 134,561	81%	299,819
Cálculo de impuesto sobre la renta – CAIR (i)	0		0
Ajustes por impuestos de años anteriores	0		0
Total gasto de impuesto sobre la renta	81% 134,561	81%	299,819

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 julio de 2023, la cual fue aprobada mediante Resolución No. 201-6933 del 22 de julio de 2023. 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 2022 y 2023.

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

Impuesto diferido activo	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial del año	29,674	13,441
Reconocimiento beneficio pérdidas fiscal	0	29,674
Reconocimiento en resultados	0	(13,441)
Activo por impuesto diferido	<u>29,674</u>	<u>29,674</u>

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(30) Impuesto sobre la renta, continuación

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.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

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

	2023							
	Comercial	Residencial	Country Club	Cancha de Golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	Total
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	9,419,283	0	0	0	0	0	9,419,283
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	926,314	929,784	0	0	0	1,856,098
Ingresos por servicios	0	0	0	0	3,772,540	0	0	3,772,540
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	1,841,058	657,366	4,869,057	0	0	7,367,481
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(5,347,446)	0	0	0	0	0	(5,347,446)
Costos de membresías y servicios	0	0	(303,751)	(174,744)	(4,602,491)	0	0	(5,080,986)
Utilidad bruta	0	4,071,837	2,463,621	1,412,406	4,039,106	0	0	11,986,970
Otros ingresos	0	74,834	94	325,081	216,721	0	0	433,661
Gastos de administración y mercadeo	0	392,886	(331,178)	(813,750)	(1,515,695)	0	0	(4,702,836)
Utilidad de operación	0	3,279,074	578,985	591,424	796,937	0	0	7,717,795
Costos financieros	0	(2,684,181)	(15,677)	(665)	(990,624)	0	0	(4,457,545)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	0	1,594,893	563,308	590,759	301,625	0	0	1,827,306
Impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)	0	(468,540)	0	0	0	0	0	(134,561)
Utilidad neta	0	1,126,353	563,308	590,759	(3,315,953)	0	0	1,692,745
Total de activos	<u>2,338,105</u>	<u>337,890,206</u>	<u>25,309,791</u>	<u>22,838,503</u>	<u>53,886,506</u>	<u>436,734</u>	<u>(80,085,485)</u>	<u>362,504,360</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>195,518,996</u>	<u>24,129,292</u>	<u>14,854,465</u>	<u>61,802,947</u>	<u>166,668</u>	<u>(61,524,200)</u>	<u>234,948,168</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(32) Información por segmentos, continuación

	2022							Total
	Comercial	Residencial	Country Club	Cancha de Golf	Hotel	Mantenimiento de áreas verdes	Eliminaciones	
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	1,630,021	0	0	0	0	0	1,630,021
Ingresos por mantenimiento y membresía	0	0	564,065	782,059	0	0	0	1,346,124
Ingresos por servicios	0	0	0	0	1,028,745	0	0	1,028,745
Ingresos por hospedaje y venta de alimentos y bebidas	0	0	402,208	0	623,101	0	0	1,025,309
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(353,070)	0	0	0	0	0	(353,070)
Costos de membresías y servicios	0	0	(401,471)	(254,761)	(840,310)	0	0	(1,496,542)
Utilidad bruta	0	1,276,951	564,802	527,298	811,536	0	0	3,180,587
Otros ingresos	0	374,382	4,014	67,540	0	0	0	433,661
Gastos de administración y mercadeo	0	(1,105,051)	(386,803)	(820,507)	(883,858)	(780)	0	(3,163,999)
Utilidad de operación	0	220,922	182,013	491,455	(72,322)	(780)	0	(804,655)
Costos financieros	0	(0)	(0)	(0)	(821,288)	(0)	0	(821,288)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	0	220,922	182,013	(1,296,110)	(893,610)	(780)	0	(804,655)
Impuesto sobre la renta (beneficio fiscal)	0	(36,069)	(0)	0	0	0	0	(36,069)
Pérdida neta	0	(184,853)	182,013	1,296,110	(893,610)	(780)	0	(768,586)
Total de activos	<u>2,338,105</u>	<u>337,589,495</u>	<u>23,273,114</u>	<u>26,104,319</u>	<u>49,045,041</u>	<u>436,734</u>	<u>(77,976,818)</u>	<u>360,809,990</u>
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>197,281,718</u>	<u>22,655,924</u>	<u>16,647,458</u>	<u>59,436,688</u>	<u>166,668</u>	<u>(59,415,533)</u>	<u>236,772,923</u>

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) 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	2023 Valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	3,331,861	0	0	0	3,331,861
Cuentas por cobrar	9,324,763	0	0	0	9,324,763
	<u>11,656,624</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11,656,624</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	5,366,671	0	0	0	5,351,708
Anticipos de clientes	22,264,570	0	0	0	22,264,570
Financiamientos con instituciones financieras	31,440,566	0	0	29,216,188	29,216,188
Bonos por pagar	136,313,244	0	0	135,308,705	135,308,705
Dividendos e intereses por pagar- terceros	6,769,282	0	0	0	6,769,282
	<u>202,154,333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>164,524,893</u>	<u>198,910,453</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(33) Instrumentos financieros, continuación

2022

	Total importe en libros	Valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>					
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>
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>					
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>

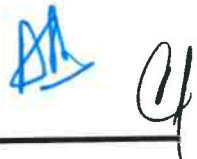
Para otros activos y pasivos financieros el valor en libros se aproxima a su valor razonable incluyendo: efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, anticipos recibidos de clientes y dividendos por pagar.

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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(33) Instrumentos financieros, continuación

- 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:

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

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.

IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(33) Instrumentos financieros, continuación

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.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(33) Instrumentos financieros, continuación

- La Compañía estructuró el Programa Rotativo de Valores Corporativos hasta por B/.139.3 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.

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>2023</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto nominal bruto (salidas)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	5,366,671	5,366,671	5,366,671	0
Financiamiento con instituciones financieras	30,851,072	53,326,750	11,477,858	41,848,892
Bonos por pagar	<u>139,948,050</u>	<u>199,127,975</u>	<u>6,274,552</u>	<u>207,974,797</u>
Totales	<u>176,165,793</u>	<u>257,821,396</u>	<u>24,107,943</u>	<u>249,653,501</u>

<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>
Pasivos financieros				
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>
Totales	<u>180,230,162</u>	<u>262,960,737</u>	<u>26,918,277</u>	<u>236,042,460</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:

	2023		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	3,331,861	0	3,331,861
Cuentas por cobrar	9,324,763	0	9,324,763
Anticipos a proveedores y otros	<u>5,710,702</u>	<u>0</u>	<u>5,710,702</u>
Total de activos financieros	<u>18,367,326</u>	<u>0</u>	<u>18,367,326</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar	5,366,671	0	5,366,671
Financiamiento con instituciones financieras	11,856,683	19,583,883	31,440,566
Bonos por pagar	2,597,552	133,715,692	136,313,244
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	<u>0</u>	<u>25,592,014</u>	<u>25,592,014</u>
Total de pasivos financieros	<u>26,590,188</u>	<u>178,891,589</u>	<u>205,481,777</u>
Margen de liquidez neto	<u>(7,952,862)</u>	<u>(178,891,589)</u>	<u>(186,844,451)</u>

	2022		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos			
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>
Total de activos financieros	<u>20,597,254</u>	<u>0</u>	<u>20,597,254</u>
Pasivos			
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>
Total de pasivos financieros	<u>22,866,840</u>	<u>187,478,023</u>	<u>210,344,863</u>
Margen de liquidez neto	<u>(2,269,586)</u>	<u>(187,478,023)</u>	<u>(189,747,609)</u>

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

(c) Riesgo de Mercado

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(33) Instrumentos financieros, continuación

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

<u>2023</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos:</u>			
Financiamiento con instituciones financieras	11,856,683	19,583,883	31,440,566
Bonos por pagar	<u>2,597,552</u>	<u>133,715,692</u>	<u>136,313,244</u>
Total	<u>14,454,235</u>	<u>153,299,575</u>	<u>167,753,810</u>

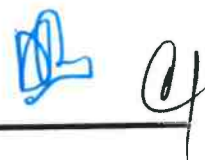
<u>2022</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos:</u>			
Financiamiento con instituciones financieras	11,027,869	20,549,749	31,577,618
Bonos por pagar	<u>9,941,380</u>	<u>133,641,476</u>	<u>143,582,856</u>
Total	<u>20,969,249</u>	<u>154,191,225</u>	<u>175,160,474</u>

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 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.



IDEAL LIVING CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(33) Instrumentos financieros, continuación

(d) *Riesgo Operacional*

El riesgo operacional es el riesgo de que se ocasionen Us 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 30 de junio 2023 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.

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

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Ideal Living, Corp.</u>	<u>Santa María Court, S.A.</u>	<u>Santa María Hotel & Golf, S.A.</u>	<u>Best Landscaping, Inc.</u>
Pasivos:							
Cuentas por pagar:							
Proveedores	4,507,832	0	4,507,832	2,693,141	85,616	1,728,908	167
Partes relacionadas	392,164	(63,124,593)	63,516,757	22,335,250	4,752,249	36,342,475	86,783
Otras	466,675	0	466,675	424,749	0	41,926	0
Total de cuentas por pagar	5,366,671	(63,124,593)	68,491,264	25,453,140	4,837,865	38,113,309	86,950
Anticipos recibidos de clientes	22,264,570	0	22,264,570	21,943,766	319,650	0	1,154
Financiamientos con instituciones financieras	11,856,683	0	11,856,683	8,204,689	0	3,651,994	0
Deuda bajo arrendamiento financiero	39,184	0	39,184	18,556	0	20,628	0
Bonos por pagar, porción corto plazo	2,597,552	0	2,597,552	2,597,552	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	10,365	0	10,365	0	0	10,365	0
Dividendos por pagar	6,769,282	0	6,769,282	6,769,282	0	0	0
Total de pasivos corrientes	48,904,307	(63,124,593)	112,028,900	64,986,985	5,157,515	41,796,296	88,104
Financiamientos con instituciones financieras	19,583,883	0	19,583,883	846,634	0	18,737,249	0
Bonos por pagar, porción largo plazo	133,715,692	0	133,715,692	133,715,692	0	0	0
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	25,592,014	0	25,592,014	12,458,653	0	13,133,361	0
Otros pasivos	8,570,820	0	8,570,820	5,698,174	0	2,794,082	78,564
Total de pasivos no corrientes	187,462,409	0	187,462,409	152,719,153	0	34,664,692	78,564
Total de pasivos	236,366,716	(63,124,593)	299,491,309	217,706,138	5,157,515	76,460,988	166,668
Patrimonio:							
Acciones comunes	52,991,614	(18,561,285)	71,552,899	52,991,614	224,641	18,336,644	0
Utilidad (pérdida) no distribuidas	72,738,199	0	72,738,199	82,887,194	8,305,747	(18,724,808)	270,066
Total del patrimonio	125,729,813	(18,561,285)	144,291,098	135,878,808	8,530,388	(388,164)	270,066
Total de pasivos y patrimonio	362,096,529	(81,685,878)	443,782,407	353,584,946	13,687,903	76,072,824	436,734

IDEAL LIVING, CORP. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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

30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp.	Santa María Court, S.A.	Santa María Hotel & Golf, S.A.	Best Landscaping, Inc.
Efectivo y depósitos en bancos	3,331,861	0	3,331,861	1,360,230	18,024	1,953,607	0
Cuentas por cobrar:							
Clientes	2,811,037	0	2,811,037	701,602	0	2,066,335	43,100
Partes relacionadas	6,327,946	(63,124,593)	69,452,539	46,436,249	13,637,691	8,988,182	390,417
Otras	256,780	0	256,780	107,156	0	149,624	0
Menos: Reserva para pérdidas en cuentas por cobrar	(71,000)	0	(71,000)	(71,000)	0	0	0
Total de cuentas por cobrar	9,324,763	(63,124,593)	72,449,356	47,174,007	13,637,691	11,204,141	433,517
Anticipos a proveedores	5,710,702	0	5,710,702	5,321,634	12,290	374,385	2,393
Inventarios:							
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	71,508,334	0	71,508,334	71,508,334	0	0	0
Terrenos en desarrollo urbanístico	100,356,421	0	100,356,421	100,356,421	0	0	0
Materiales y suministros	411,596	0	411,596	163,768	0	247,828	0
Total de inventarios	172,276,351	0	172,276,351	172,028,523	0	247,828	0
Gastos pagados por anticipado	128,295	0	128,295	75,714	3,248	49,333	0
Total de activos corrientes	190,771,972	(63,124,593)	253,896,565	225,960,108	13,671,253	13,829,294	435,910
Construcciones en proceso	24,415,969	0	24,415,969	22,810,133	0	1,605,836	0
Inversión en asociadas	0	(18,561,285)	18,561,285	18,561,285	0	0	0
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	1,997,196	(44,524,047)	46,521,243	1,489,359	0	45,031,884	0
Propiedades de inversión	81,498,304	0	81,498,304	81,498,304	0	0	0
Inversión en cancha de golf	15,346,324	0	15,346,324	0	0	15,346,324	0
Inversión en hotel	44,524,047	44,524,047	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	29,674	0	29,674	13,441	15,446	0	787
Otros activos	3,513,043	0	3,513,043	3,252,316	1,204	259,486	37
Total de activos no corrientes	171,324,557	(18,561,285)	189,885,842	127,624,838	16,650	62,243,530	824
Total de activos	362,096,529	(81,685,878)	443,782,407	353,584,946	13,687,903	76,072,824	436,734

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 resultados

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Ideal Living, Corp.	Santa Maria Court, S.A.	Santa Maria Hotel & Golf, S.A.	Best Landscaping, Inc.
Ingresos por actividades ordinarias	21,754,229	0	21,754,229	11,525,480	0	10,228,749	0
Costos de ventas y operaciones:							
Costos de ventas	5,347,446	0	5,347,446	5,347,446	0	0	0
Costos de operaciones	5,852,757	0	5,852,757	303,751	0	5,549,006	0
Total costos de ventas y operaciones	11,200,203	0	11,200,203	5,651,197	0	5,549,006	0
Utilidad bruta en ventas y operaciones	10,554,026	0	10,554,026	5,874,283	0	4,679,743	0
Otros ingresos	433,661	0	433,661	108,580	0	325,081	0
Gastos de administración y mercadeo							
Gastos de administración	3,956,985	0	3,956,985	916,935	38,854	3,001,196	0
Gastos de mercadeo	745,851	0	745,851	253,428	0	492,423	0
Total de gastos de administración y mercadeo	4,702,836	0	4,702,836	1,170,363	38,854	3,493,619	0
Costos financieros	4,457,544	0	4,457,544	3,492,963	0	964,581	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	1,827,307	0	1,827,307	1,319,537	(38,854)	546,624	0
Impuesto sobre la renta, neto	(134,561)	0	(134,561)	(134,561)	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,692,746	0	1,692,746	1,184,976	(38,854)	546,624	0
Utilidades no distribuidas al inicio del año	71,045,453	0	71,045,453	81,702,218	8,344,601	(19,271,432)	270,066
Utilidades no distribuidas al final del año	72,738,199	0	72,738,199	82,887,194	8,305,747	(18,724,808)	270,066

FIDEICOMISO No. 25

Ideal Living Corp.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de junio de 2023)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 13 de diciembre de 2012 con Ideal Living Corp. como Fideicomitente Emisor, y modificado mediante enmienda al contrato de Fideicomiso fechada 27 de septiembre de 2022, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., por la suma de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (\$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, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente, según los términos y condiciones establecidas en los Valores certifica que, 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	\$85,000,000.00	9 de junio de 2022	9 de junio de 2029	7 años
Ideal Living Corp.	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 US\$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 dólares (\$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 dólares (\$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 Dólares (\$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 (\$70,000,000.00); mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019; por el 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 esta certificación el Fideicomiso tiene cedida la suma de \$35,739,489.08.
- d. Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso, las cuales a la fecha de cierre de la presente certificación mantenían depositada la suma total de \$4,967.84.
- 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).

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

De la suma de \$180,744,456.92 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- 1. La suma de \$145,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- 2. La suma de \$35,739,489.08 que representa la 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 Compra, Contratos de Compra, 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-1. Igualmente formarán parte de los Proyectos, The Grove y The Woods una vez sean canceladas la totalidad de las obligaciones que el Fideicomitente Emisor mantiene con otras instituciones financieras.
- 3. La suma de \$4,967.84 que se mantenía depositada en la Cuenta Fiduciaria.

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

Bien Fideicomitado	Valor	Fecha de Vencimiento
Cuentas Fiduciarias	\$4,967.84	Sin Fecha de Vencimiento

B. Con Fecha de Vencimiento

- a) Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (\$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 (\$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 Avaluo
250332	Ideal Living Corp.	\$97,963,523.60	12 DE JULIO DE 2021	12 DE JULIO DE 2024	MALLOL & MALLOL	4406
294259		\$20,136,443.40				
250339		\$35,990,875.20				
277646		\$33,380,371.40				
		\$187,471,213.60				

- b) Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta y Siete Millones Cien Mil Dólares (\$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 (\$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:

Productos Terminados Hipotecados						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avaluo
30138979	Ideal Living Corp.	\$33,057,069.00	12 de mayo 2022	12 de mayo 2025	MALLOL & MALLOL	4476
30138983						
30138984						
30138985						
30138986						

30138987						
30138988						
30138990						

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

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 \$35,739,489.08.

Cuentas por Cobrar - Junio 2023		
Proyecto	No. de Unidad	Saldo por Recibir
Island Estates	IE-53	\$636,565
Peninsula Estates	PE-02	\$1,013,296
Peninsula Estates	PE-03	\$1,001,098
Peninsula Estates	PE-04	\$801,145
Peninsula Estates	PE-05	\$953,659
Peninsula Estates	PE-06	\$628,424
Peninsula Estates	PE-07	\$1,009,790
Peninsula Estates	PE-08	\$729,162
Peninsula Estates	PE-09	\$699,563
Peninsula Estates	PE-10A	\$397,602
Peninsula Estates	PE-10 B	\$421,093
Peninsula Estates	PE-14	\$1,174,419
Peninsula Estates	PE-19 A	\$408,820
Peninsula Estates	PE-19 B	\$398,554
Peninsula Estates	PE-20 A	\$399,559
Peninsula Estates	PE-20 B	\$454,315

Peninsula Estates	PE-21A	\$384,268
Peninsula Estates	PE-21 B	\$267,265
Peninsula Estates	PE-22A	\$423,197
Peninsula Estates	PE-22B	\$477,703
Peninsula Estates	PE-25	\$702,001
Peninsula Estates	PE-28	\$665,307
Peninsula Estates	PE-30	\$536,925
Peninsula Estates	PE-32	\$521,723
Peninsula Estates	PE-34	\$557,190
Peninsula Estates	PE-36	\$658,213
Peninsula Estates	PE-40	\$696,615
Peninsula Estates	PE-42	\$759,594
Peninsula Estates	PE-46	\$598,719
Peninsula Estates	PE-48	\$572,814
Peninsula Estates	PE-52	\$514,219
Peninsula Estates	PE-54	\$458,944
Peninsula Estates	PE-55	\$490,568
Peninsula Estates	PE-56	\$685,289
Peninsula Estates	PE-57	\$669,188
Crescent	CRS-22	\$870,577
Crescent	CRS-23	\$804,375
Crescent	CRS-28	\$754,650
Crescent	CRS-29	\$702,000
Crescent	CRS-32	\$240,461
HD-5	HD-5 LOTE C	\$2,055,833
MD-1	MD-1 LOT 08	\$2,343,042
MD-1	MD-1 LOT 14	\$1,667,775
MD-1	MD-1 LOT 15	\$826,092
HD-1	HD1-L19	\$3,707,874
Total		\$35,739,489

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

Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta: Significa el valor que resulte de dividir el Valor de Costo entre Deuda Neta, el cual deberá ser en todo momento igual o superior a dos veces (x2.0).

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de \$536,858,229. La Deuda Neta es por la suma de \$137,600,000. Lo que representa una cobertura de 3.90.

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

Mediante esta certificación se hace el cálculo como el tercer trimestre con garantías constituidas, por lo que los únicos valores históricos disponibles son los reportados al cierre de diciembre de 2022 y marzo 2023.

Diciembre 2022:

Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta: Significa el valor que resulte de dividir el Valor de Costo entre Deuda Neta, el cual deberá ser en todo momento igual o superior a dos veces (x2.0).

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de \$536,858,229. La Deuda Neta es por la suma de \$145,000,000. Lo que representa una cobertura de 3.70.

Marzo 2023:

Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta: Significa el valor que resulte de dividir el Valor de Costo entre Deuda Neta, el cual deberá ser en todo momento igual o superior a dos veces (x2.0).

De acuerdo a certificación realizada por contador público autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de \$536,858,229. La Deuda Neta es por la suma de \$141,300,000. Lo que representa una cobertura de 3.80.

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

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (180,744,456.92) entre el monto en circulación (137,600,000) es igual a 1.31

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

Mediante esta certificación se hace el cálculo como el tercer trimestre con garantías constituidas, por lo que los únicos valores históricos disponibles son los reportados al cierre de diciembre de 2022 y marzo 2023.

Diciembre 2022:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (177,647,167.27) entre el monto en circulación (145,000,000.00) es igual a 1.23

Marzo 2023:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (184,657,063.35) entre el monto en circulación (141,300,000.00) es igual a 1.31

SITUACIÓN ECONÓMICA

Al cierre de la presente certificación, el Fideicomitente Emisor mantiene las siguientes cuentas pendientes de pagar, dentro del Fideicomiso, por obligaciones administrativas Fiduciarias:

1. Factura No. 937 por la suma de \$453.00, en concepto de Agente Residente 2022-2023.
2. Factura No. 956 por la suma de \$1,070.00, en concepto de confección de Estado Financiero a diciembre de 2022.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 17 de julio de 2023.


Ingrid Chang
VP Legal y Fideicomisos


Roberto Barsallo
Abogado de Legal y Fideicomisos