

## Ideal Living, Corp.

Comité No. 74/2023

<b>Informe con EEFf auditados al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Fecha de comité: 30 de junio de 2023</b>
Periodicidad de actualización: semestral	Sector Inmobiliario / Panamá

### Equipo de Análisis

Rebeca Zelada <a href="mailto:rzelada@ratingspcr.com">rzelada@ratingspcr.com</a>	José Ponce <a href="mailto:jponce@ratingspcr.com">jponce@ratingspcr.com</a>	(502) 6635-2166
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------

### HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-21	dic-22
Fecha de comité	13/05/2022	30/06/2023
Programa Rotativo de Valores Corporativos	PA <sup>A</sup> AA+	PA <sup>A</sup> AA+
Perspectiva	Estable	Estable

### Significado de la Calificación

**Categoría AA:** Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

*Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.*

*La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.*

### Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió mantener la calificación **PA<sup>A</sup>AA+** al Programa Rotativo de Valores Corporativos, con perspectiva '**Estable**' de Ideal Living Corp. La calificación se fundamenta en los estables niveles de liquidez y cobertura. Adicionalmente, considera la nueva emisión del Programa Rotativo de Valores Corporativos para la reestructuración de la deuda, provee adecuados niveles endeudamiento y se encuentra garantizado por el Fideicomiso Irrevocable de Garantía. Asimismo, la calificación se encuentra limitada por la reducción en los ingresos por venta de lotes urbanizados y viviendas, que generan una ajustada rentabilidad.

### Perspectiva

Estable.

### Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a las series de bonos corporativos de Ideal Living, Corp., se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

**Reestructuración de la deuda con el nuevo Programa Rotativo de Valores Corporativos.** Ideal Living, Corp. emitió un nuevo programa Rotativo de Valores Corporativos por un monto total de hasta US\$ 145 millones y dividida en dos series, serie A por B/. 85.0 millones y serie B por B/. 60 millones, los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos 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. También se considera el respaldo de las garantías

por parte de un Fideicomiso de Garantía, en el cual se consideran bienes inmuebles, cesión directa de cuentas por cobrar existentes y futuras en su totalidad, pólizas de seguro y efectivo custodiado en cuentas fiduciarias, indicando una cobertura superior a 2 veces a la fecha de análisis, con lo cual se tiene una holgada cobertura de la deuda.

**Adecuados niveles de solvencia y endeudamiento.** El nivel de apalancamiento del pasivo sobre el patrimonio, en la fecha de análisis, fue de 1.9 veces, representa un leve aumento respecto al período interanual anterior (diciembre 2021: 1.8 veces), lo cual corresponde al aumento en el pasivo, debido principalmente a la nueva emisión del programa Rotativo de Valores Corporativos, en comparación con la leve disminución en el patrimonio, de esta forma el nivel de apalancamiento se mantiene estable y representa un bajo riesgo financiero. De igual forma, el indicador de solvencia patrimonial (Activo / Pasivo) se ubicó en 1.52 veces, para diciembre de 2022, mientras que, en la misma fecha del año anterior, se registró en 1.57 veces, presentando una leve disminución, sin embargo, el indicador se mantiene adecuado para las operaciones de la empresa, ya que representa que cuenta con los activos suficientes para poder cumplir con las obligaciones contraídas; cabe resaltar que la mayoría del financiamiento de la empresa es con terceros, representando un total de 74.0% de la deuda total, la cual se concentra en el largo plazo.

**Indicadores de rentabilidad negativos.** El déficit neto de Ideal Living, Corp. se ubicó en B/. 666.1 miles, mostrando un mayor déficit en comparación al año anterior (diciembre 2021: -B/. 404.3 miles), lo cual corresponde principalmente a la disminución en los ingresos (-32.3%), en especial la disminución en las ventas de lotes urbanizados y viviendas (-64.8%) y la disminución en membresías y servicios de Club de golf (-20.6%), aunado al incremento en los gastos generales y administrativos (+15.8%). De esta manera, el ROA (-0.2%) y el ROE (-0.5%), se mantienen negativos por el déficit presentado en el período, mostrando una ajustada rentabilidad. Cabe mencionar, que la empresa ha mantenido indicadores negativos durante tres períodos consecutivos, ya que producto de las condiciones presentadas en el mercado posterior a la pandemia Covid-19, la empresa no ha logrado recuperar su nivel de ingresos, sin embargo, a la fecha de análisis se cuentan contratos Promesas de Compraventas por US\$ 106 millones y al primer trimestre de 2023, se observa una recuperación respecto al período anterior.

**Adecuado nivel de liquidez y robusto flujo de efectivo acumulado.** Para la fecha de análisis, los activos corrientes reflejan un incremento (+6.1%), debido principalmente al aumento en el inventario de terrenos en desarrollo urbanístico (+22.0%), por su parte, los pasivos corrientes se situaron presentaron una considerable disminución (-66.1%), como resultado de menores obligaciones por pagar a corto plazo debido al pago anticipado de las emisiones de las series al corto plazo en Bonos y Valores Comerciales Negociables. De esta manera, para diciembre de 2022, el capital de trabajo de la compañía totalizó B/. 143.4 millones, lo cual genera una mejora en los niveles de liquidez, considerando que sus activos corrientes hacen frente a sus obligaciones con vencimientos a corto plazo en 3.90 veces, resultado mayor al registrado en la misma fecha del año anterior (diciembre 2021: 1.22 veces), denotando una holgada cobertura de las obligaciones de corto plazo. En cuanto, el flujo acumulado final del período de análisis presenta un aumento respecto al período anterior y es lo suficientemente robusto para poder cumplir con sus obligaciones.

**Apropiadas garantías de la emisión.** La nueva emisión del programa Rotativo de Valores comerciales está respaldada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cuyo patrimonio está compuesto por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles, productos terminados, la cesión de cuentas por cobrar, los bienes depositados en las cuentas fiduciarias, endosos de seguros y la cesión irrevocable e incondicional de las indemnizaciones provenientes de los seguros. A la fecha de análisis, el monto total del patrimonio fideicomitado que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos asciende a US\$ 177.65 millones. Asimismo, se observa una obertura de 3.70 veces, mostrando una holgada cobertura por parte del Fideicomiso, lo cual denota que la presente emisión cuenta con una adecuada garantía.

**Respaldo del principal accionista.** Ideal Living, Corp. cuenta con el respaldo de su principal accionista, Unimax Properties Corporation, entidad que está compuesta por empresarios con una reconocida experiencia y una amplia trayectoria empresarial.

## **Factores Clave**

### **Factores que pudieran mejorar la calificación:**

- Recuperación sostenida en sus niveles de ingresos que contribuyan a la recuperación de la rentabilidad.
- Mejora constante en sus indicadores de cobertura sobre sus gastos financieros.

### Factores que pudieran desmejorar la calificación:

- Reducción constante en los ingresos causando reducción en los indicadores de rentabilidad.
- Disminución sostenida en los flujos de efectivos que reduzcan los indicadores de liquidez y no brinden una adecuada capacidad de pago sobre los gastos financieros.

### Limitaciones a la calificación

---

- **Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones en la información recibida.
- **Limitaciones potenciales (riesgos previsible):** Esta calificación se limita a la recuperación esperada del sector inmobiliario panameño durante el año 2022, y la cual se espera que sea moderado durante los próximos 3 años.

### Metodología Utilizada

---

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores aprobado el 09 de noviembre de 2017.

### Información Utilizada para la Calificación

---

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre de 2021 y diciembre de 2022.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Proyecciones financieras de 2023 a 2028.
- **Emisión:** Prospecto Informativo de Valores Corporativos.

### Hechos de Importancia

---

- El 09 de junio de 2022, la compañía redimió de forma anticipada el total del Programa Rotativo de Valores Corporativos, los cuales fueron emitidos en múltiples series, oferta pública registrada y autorizada mediante Resolución SMV No. 407-12 de 10 de diciembre de 2012 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por un monto de US\$ 130,000,000.00
- El 31 de marzo de 2023, la compañía redimió de forma parcial US\$ 3,700,000.00 de la serie A, del Programa Rotativo de Valores Corporativos, los cuales fueron emitidos por valor de US\$ 145,000,000.00, oferta pública registrada y autorizada mediante Resolución SMV No. 191-22 del 20 de mayo de 2022 de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- Según lo indicado en los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, cierta información comparativa del 31 de diciembre de 2021 ha sido reclasificada para adecuar su presentación en el estado consolidado de situación financiera y en el estado de flujo de efectivo del 31 de diciembre de 2022, por lo que podría existir variaciones entre la información presentada en el informe al 31 de diciembre 2021, en comparación al presente informe.
- Al 31 de diciembre de 2022, la cobertura de garantía calculada de conformidad a la condiciones establecidas en Prospecto Informativo es de 3.70, superando el mínimo requerido de 2.0.

### Panorama Internacional

---

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su

crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigen hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

### **Contexto Económico**

Luego de los efectos causados por la pandemia COVID-19 las expectativas de crecimiento económico mundial para 2022 eran favorables, aunque se temía que hubiera presiones sobre los precios como un efecto en la economía por las restricciones en pandemia. Inicialmente fue considerado como algo transitorio, sin embargo, se mantuvieron en conjunto con el conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, provocando así un nuevo aumento en los costos de los alimentos y energía. Aunado a lo anterior, hubo sanciones contra Rusia que provocaron un aumento en los precios de los productos básicos, desde el petróleo hasta el trigo. Los países en vías de desarrollo que dependen de las importaciones de alimentos y energía se vieron especialmente afectados.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año con tasas de interés de 0.25% y al cierre de 2022 estas se ubican en 4.5%, siendo esta, la tasa de interés más alta que ha visto desde 2008. Según el banco mundial, se esperan aumentos adicionales en las tasas de interés durante los primeros meses de 2023 y un ajuste en la inflación. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector financiero, considerando que durante el 2023 se prevé una recesión en la economía, lo cual puede afectar en la generación de empleos de la región.

Por su parte, para la región de América Latina y el Caribe, según estudios realizados por el fondo monetario internacional (FMI), se menciona como la evolución de la región y los efectos del conflicto geopolítico han afectado a la misma. La respuesta de los bancos centrales para contener la inflación fue rápida y ayudó a contener las presiones en los precios para finales de 2022, la cual aún permanece alta. Asimismo, se prevé que la actividad económica se desacelere en la región durante los primeros meses de 2023. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es una desaceleración en el crecimiento proyectando en 1.7% para la economía mundial, después de haber crecido más de un 4% en 2022. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con retos importantes a nivel social puesto que tiene bajos niveles de escolaridad que pueden afectar su desarrollo, en cuando a un panorama económico, los ingresos fiscales continúan mejorando registrando al primer semestre del año un aumento del 7.8%, se prevé que en un mediano plazo el crecimiento el PIB panameño se estabilizara en torno al 5%, impulsado por la inversión y el consumo privado, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal. Por otra parte, al cuarto trimestre de 2022, las actividades económicas que presentaron un mayor incremento fueron Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (+47.4%), Hoteles y restaurantes

(+36.2%), Construcción (+18.5%), Actividades profesionales, científicas y técnicas (+17.8%) y Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas (+16.3%). Cabe destacar que los sectores hoteles, restaurantes y construcción fueron de los más afectados durante la pandemia, pero con la reactivación económica estos se han recuperado más que el resto y actualmente cuentan con un potencial muy alto para convertirse en pilares de la economía panameña.

La economía panameña al cierre de 2022 fue liderada por el buen desempeño que tuvieron los sectores de construcción, comercio y la industria manufacturera. Si bien la perspectiva que se tiene para 2023 es como un año cargado de retos debido al alza en la tasa de interés y la recesión económica, según proyecciones del FMI la inflación en Panamá se situaría en 3% siendo una de las más bajas en la región, por lo que se espera que los efectos ya mencionados no afecten de una forma considerable al país.

### **Contexto Sector**

---

La pandemia COVID-19 afectó a todas las actividades económicas a nivel global, siendo el sector de construcción e inmobiliario uno de los más perjudicados debido a que muchos proyectos se quedaron en pausa. Luego de la reactivación económica que hubo en 2021 gracias al levantamiento de medidas y el ágil esquema de vacunación en el país, los proyectos mostraron una recuperación en el sector la cual continuó durante todo 2021 y principios de 2022. Aunado a lo anterior, al tercer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción se situó en B/.1,067 millones, mostrando así un incremento interanual de 17.6%, representando un 9.4% del total del producto interno bruto (PIB). El sector de construcción tiene un alto potencial para seguir creciendo y, asimismo, apoyar en la generación de empleos.

Para lograr ese crecimiento buscado en el sector el presidente de la Cámara Panameña de Construcción (CAPAC) en la última conferencia CAPAC Expo Hábitat, celebrada a finales de septiembre 2022, señaló que para lograr ese objetivo se necesitan mayores niveles de inversión tanto pública, como privada.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año. Sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá, luego de la caída de precios en 2020, han presentado un incremento en la demanda lo que ha provocado una subida sostenida de precios, especialmente para los proyectos nuevos. Asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 es un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá. El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales están segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

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

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras.

Aunado a lo anterior, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que hubo. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres, a raíz de los precios accesibles de los apartamentos en la ciudad. En ese sentido, los inversionistas recomiendan invertir en bienes y raíces mientras sea en la ciudad de Panamá.

### **Análisis de la empresa**

---

#### **Reseña**

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 en un 100% por Unimax Properties Corporation, que está

domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas. Su oficina principal está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento Juan Días, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Asimismo, la compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

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

### **Gobierno Corporativo**

PCR efectuó el análisis del Gobierno Corporativo. Para diciembre de 2022, el capital pagado de Ideal Living, Corp. totalizó B/. 53 millones (diciembre 2021: B/. 53 millones), con un patrimonio total de B/. 124.0 millones. Es pertinente destacar que el capital autorizado de la compañía registró un total de 2,846,453 acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas y en circulación, con una pérdida neta por acción<sup>1</sup> de B/. 0.14, indicando un déficit mayor de lo registrado en el mismo periodo del año anterior (B/. 0.23), producto del aumento en el déficit neto y la invariabilidad interanual de la totalidad de acciones comunes en circulación. Por su parte, la junta directiva está compuesta por 4 miembros, como se detalla a continuación:

#### **COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA**

<b>Junta Directiva</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Experiencia</b>
Mayor Alfredo Alemán	Presidente	47 años
Carlos Pellas Chamorro	Vicepresidente	42 años
Fernando Duque M.	Secretario	28 años
Alberto C. Motta	Tesorero	25 años
Alberto Vallarino Clement	Director	44 años

Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

De acuerdo con la cláusula cuarta del Pacto Social, existe un Derecho de Adquisición Preferente para los accionistas en cada nueva emisión de acciones, y cada nueva emisión será ofrecida en primer lugar a sus accionistas quienes tienen derecho preferente de suscribir las acciones. La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, y para constituir un cuórum, deberán estar presentes cualquier grupo de tenedores de acciones que representen la mitad más una de las acciones emitidas en circulación.

De esta manera, Ideal Living, Corp. respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Lo anterior derivado del Comité de Finanzas y Auditoría, el cual tiene como responsabilidad evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno, evaluar la efectividad de estos controles para alcanzar los objetivos de operaciones, supervisar que se tomen medidas correctivas e informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados en las auditorías internas y externas. Este comité se reúne cada dos meses y además de los miembros directores, participa el Director General, el Gerente de Contabilidad y Finanzas, y el Auditor Interno.

### **Responsabilidad Social Empresarial<sup>2</sup>**

PCR realizó un análisis respecto a las prácticas de Responsabilidad Social Empresarial Ideal Living, Corp. La empresa no ha identificado sus grupos de interés, por lo que no presenta estrategias de participación ni políticas que promuevan el cuidado del medio ambiente. Adicionalmente, la compañía no cuenta con un código de ética y/o conducta, ni programas que promuevan su participación en la comunidad. Sin embargo, la empresa, no ha sido objeto de multas y/o sanciones en materia ambiental y por su parte, otorga todos los beneficios de ley a sus trabajadores, incluyendo beneficios adicionales.

<sup>1</sup> La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta, que pertenece en su totalidad a los accionistas comunes, entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el año.

<sup>2</sup> Actualizado por medio de nuestra encuesta ESG en diciembre 2020.

### Grupo Económico

El 100 % de las acciones de Ideal Living, Corp. son propiedad de Unimax Properties Corporation, una compañía tenedora de acciones registrada en las Islas Vírgenes Británicas, que cuenta con nueve accionistas:

Accionista	No. de acciones	% de participación
Pellas Development Group, Inc.	948,668	33.3 %
Multishare Investment Holdings, Inc.	406,389	14.3 %
Dolphy Real Estate, Inc.	403,816	14.2 %
Grupo Cima Panama, S.A.	338,213	11.9 %
Fundación NJIA	170,796	6.0 %
Fundación G.B.B.	133,786	4.7 %
Fundación La Toscana	133,786	4.7 %
Rabarco, S.A.	95,327	3.3 %
Fundación NGM	85,398	3.0%
Marimar Holdings and Management, Corp.	101,808	3.6 %
Fundación NJIA	28,466	1.0 %
<b>Total</b>	<b>2,846,453</b>	<b>100.0 %</b>

Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

### Operaciones y estrategias

La actividad principal de Ideal Living, Corp. es desarrollar y promover los proyectos Santa María Golf & Country Club como proyecto residencial y Santa María Business District como proyecto comercial. La propiedad total abarca aproximadamente 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Ciudad de Panamá.

#### Santa María Business District

En este proyecto se desarrollaron 103 lotes comerciales ubicados en 33.6 hectáreas, siendo enfocados a empresas comerciales, bancarias y algunas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas logísticas. Dentro de Santa María Business District se encuentran compañías como Argos, EPM (ENSA), ARIFA, Consultenos, Autostar, Subway (Casa Matriz), entre otros. Además, se presentó la apertura de Santa María Plaza, la cual incluye inquilinos como Supermercados El Rey, Arrocha, Do it Center, Panafoto, entre otros.

#### Santa María Golf & Country Club

El proyecto es un complejo residencial privado y de lujo en la ciudad de Panamá, con características de desarrollo maestro, amenidades, ubicación y diseño que convierten al proyecto en el primero de su categoría en la República de Panamá. Adicionalmente, cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de amplia trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando de esta manera, su apropiada ejecución. El proyecto está siendo desarrollado en cuatro fases, dentro de un área de 118.5 hectáreas con una construcción de más de 4,000 unidades de residencias de baja, media y alta densidad.

Proyecto	Descripción	Hectáreas	Área vendible
Santa María Business District	- Proyecto comercial de 103 lotes para oficinas y locales comerciales.	33.6	274,000 m <sup>2</sup>
Santa María Golf & Country Club	- Complejo residencial privado de lujo en la ciudad de Panamá que contempla la construcción de más de 4,000 unidades de residencias de baja, media y alta densidad. El desarrollo residencial se divide en 4 fases y actualmente se encuentra en la fase 4. Aproximadamente el 40 % del terreno está compuesto por zonas verdes. Dentro del proyecto se incluye: - <b>Cancha de Golf:</b> cancha de Golf Santa María de 7,000 yardas. - <b>Santa María Golf Club:</b> cuenta con una casa club, un pro-shop, lounges y locker rooms, área para hacer barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf. - <b>Santa María Country Club:</b> club social y deportivo con canchas de fútbol, básquet, tenis, squash, piscinas, restaurantes, lounges, salones. - <b>Hotel:</b> bajo la marca The Luxury Collection de Starwood con 182 habitaciones.	251.4	121.8 hectáreas

Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

A continuación, se detallan las fases del Proyecto Santa María Golf & Country Club:

- **Fase I:** contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable, que incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y los primeros nueve hoyos de la cancha de golf, la cual fue inaugurada en septiembre de 2012.
- **Fase II:** estará ubicada en la parte suroeste, y comprende casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes en 34.5 hectáreas de terreno.

- **Fase III:** contempla 27.3 hectáreas, ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y un towncenter.
- **Fase IV:** contempla 33.4 hectáreas de terreno desarrollable, conformada por lotes y Santa María Country Club.

### Estatus de los Proyectos

Entre los proyectos terminados, se encuentran Business District y Fairway Estates, correspondientes al desarrollo de 103 lotes comerciales y 85 unidades residenciales, respectivamente. Asimismo, se encuentra Island Estates, en el cual se desarrollaron 58 lotes para uso unifamiliar. Entre otros proyectos terminados, se incluyen MD 6, HD4, MD 1, HD 5, MD 7 y HD 1, Santa María Court, compuesto por dos torres de 15 y 16 pisos, las cuales cuentan con 58 apartamentos, The Grove compuesto por 105 unidades residenciales y el Hotel Santa María & Golf. El Santa María Country Club empezó su construcción a principios de 2018, el cual es un club social y deportivo ubicado en Santa María Golf & Country Club, proyectando alcanzar 3,000 miembros para el año 2028. Actualmente, el proyecto se encuentra en desarrollo de la segunda fase.

### Análisis Financiero

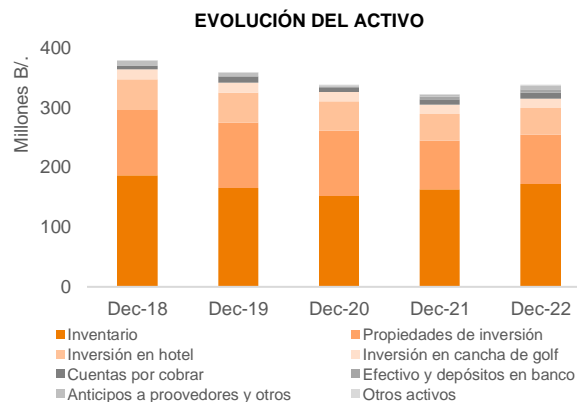
#### Activos

Para diciembre de 2022, los activos de Ideal Living, Corp. totalizaron B/. 360.8 millones (diciembre 2021: B/. 344.4 millones), los cuales presentaron un aumento interanual de B/. 16.4 millones (+4.8%), como consecuencia principalmente del aumento en los activos corrientes, especialmente por el aumento en los inventarios por B/. 9.88 millones (+6.1%) y se registran en B/. 172.4 millones, principalmente por el aumento en los terrenos en desarrollo urbanístico por de B/. 17.1 millones (+22.0%) los cuales ascienden a B/. 95.0 millones, dicho incremento corresponde al aumento en valor en libros de los terrenos por la transferencia de los costos por la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados con obras terminadas, cabe mencionar que se registra una disminución en el inventario de lotes urbanizados y viviendas para la venta por B/. 7.3 millones (-8.7%), los cuales se registran en B/. 76.9 millones y presentan una reducción como consecuencia de la disminución en el valor de los lotes The Grove y The Crescent.

Adicionalmente, los anticipos a proveedores se registran en B/. 5.3 millones, tras un aumento de aumento de B/. 2.1 millones (+62.7%), correspondiente a los pagos anticipados por las 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. Así mismo, las cuentas por cobrar presentan un aumento de B/. 1.2 millones, totalizando B/. 10.2 millones, debido principalmente por el aumento en las cuentas por cobrar a partes relacionadas, siendo las más importantes The Woods Development y Ph Originario Santa María, originada por un intercambio de servicios que serán reembolsados en el período corriente.

Por su parte, el activo no corriente presenta un incremento de B/. 2.4 millones, debido principalmente al aumento en las construcciones en proceso por B/. 1.4 millones (+7.0%), las cuales totalizan B/. 20.7 millones, aunado al incremento en la inversión en hotel por B/. 754.6 miles (1.7%), como resultado del traslado en de la construcción en proceso por la restauración de la Casa Club.

Los activos se encuentran concentrados principalmente en los activos corrientes con un 53.5% del total de activos, siendo los inventarios la cuenta que representó el rubro más importante de los activos, la cual representa el 47.8% del total de activos, seguido de las propiedades de inversión con el 22.6%, la inversión en hotel con un 12.6% y las construcciones en proceso con un 5.7% de participación.



Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR



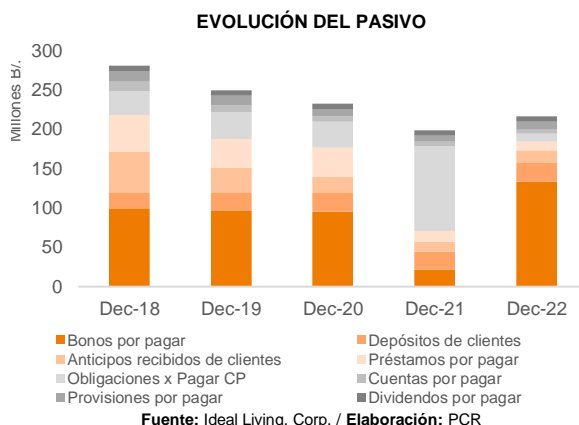
## Pasivos

Al segundo semestre del año 2022, los pasivos de Ideal Living, Corp., totalizan B/. 236.8 millones, tras un aumento interanual de B/. 17.1 millones (+7.8%), dicho aumento corresponde al incremento en el pasivo no corriente por B/. 113.8 millones (+1.6 veces), los cuales totalizan B/. 187.3 millones, dado por el incremento de las obligaciones por pagar a largo plazo por B/. 111.9 millones (+5.1 veces) y se registran en B/. 133.6 millones, lo cual corresponde a la emisión de la oferta pública del 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, adicionalmente se registra el incremento en las provisiones por pagar en B/. 2.4 millones (+31.1%), por mayores beneficios a empleados y por el registro de los intereses por pagar, Hotel Santa María, que corresponden a los intereses acumulados por el alivio financiero por COVID-19 durante el periodo comprendido desde marzo 2020 hasta 31 de diciembre de 2021002E

Por su parte, el pasivo corriente presenta una disminución de B/. 96.7 millones (-66.1%), lo cual corresponde principalmente a la disminución en las obligaciones por pagar a corto plazo por B/. 98.1 millones (-90.8%) totalizando B/. 9.9 millones y la disminución es causada por la redención anticipada total del programa rotativo de valores corporativo por B/.130,000,000, sin embargo, es importante mencionar que la empresa ha emitido nuevas series en bonos corporativos, de la nueva emisión, con vencimiento en largo plazo, aumentando así los bonos por pagar en la parte no corriente (mayor a un año), por lo que, la variación neta respecto a los bonos por pagar es leve, ya que disminuyeron en la porción corriente y aumentaron en la porción no corriente, de esta forma los bonos totalizan B/. 143.6 millones, aumentando B/. 13.8 millones (+10.7%).

Así mismo, los anticipos recibidos de clientes totalizan B/. 16.6 millones, tras un aumento de B/. 3.9 millones (+30.6%), la cuenta hace referencia a que 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 e industriales, por lo que, se mantienen abonos a las cuentas de dichos contratos, los cuales se contabilizan hasta el momento en que se perfecciona la venta.

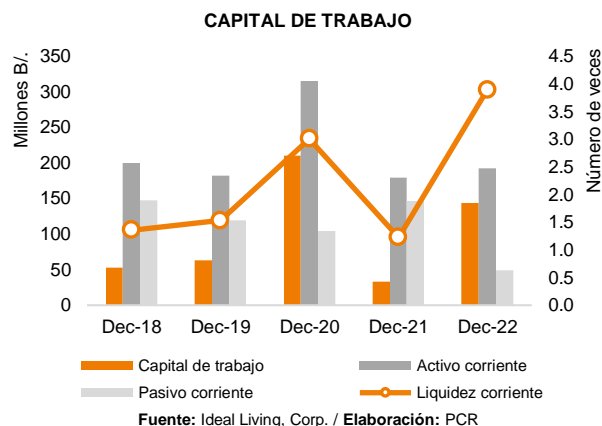
En cuanto a la composición de los pasivos a diciembre 2022, se encuentra concentrado en el pasivo no corriente, el cual representa el 79.1% del total del pasivo, siendo las obligaciones por pagar al largo plazo la principal cuenta del pasivo con el 56.4% de participación, seguido por las cuotas y depósitos en garantía recibidos de clientes con el 9.9%, posteriormente, en menor medida, por los financiamientos con instituciones financieras representan el 8.7% y anticipos recibidos de clientes con el 7.0%.



## Liquidez y Flujo de Efectivo

Para la fecha de análisis, los activos corrientes se constituyeron en un 89.4% por el rubro de inventarios (lotes urbanizados y viviendas para la venta, terrenos en desarrollo urbanístico y materiales y suministros), al posicionarse en B/. 172.4 millones (diciembre 2021: B/. 162.5 millones), reflejando un incremento de (+6.1%) debido al alza en los Terrenos en desarrollo urbanístico en B/. 17.1 millones (+22.0%), pese a la disminución en los lotes urbanizados y viviendas para la venta por B/. 7.3 millones (-8.7%). Por su parte, los pasivos corrientes se situaron en B/. 49.5 millones, mostrando una disminución de B/. 96.7 millones (-66.1%), como resultado de menores obligaciones por pagar a corto plazo (-90.8%), a causa de la redención de las emisiones de las series al corto plazo en Bonos y Valores Comerciales Negociables. Por lo tanto, a la fecha de análisis se observa un mayor incremento en los activos corrientes respecto a la disminución en los pasivos corrientes.

De esta manera, para diciembre de 2022, el capital de trabajo de la compañía totalizó B/. 143.4 millones (diciembre de 2021: B/. 32.7 millones), mostrando un aumento de B/. 110.7 millones (+3.4 veces), como resultado de la disminución en los pasivos corrientes, por lo que se observa una mejora en los indicadores de liquidez, considerando que sus activos corrientes hacen frente a sus obligaciones con vencimientos a corto plazo en 3.90 veces, mayor al registrado en la misma fecha del año anterior (diciembre 2021: 1.22 veces). Se observa que, debido al aumento, se cuenta con un nivel de liquidez adecuado, aunado a que el flujo de efectivo del período mostro un incremento de B/. 863.1 millones (+21.3%), totalizando B/. 4.9 millones, lo cual indica un robusto flujo de efectivo acumulado para cumplir con sus obligaciones, ya que dicho efectivo es utilizado para el pago de intereses y pago principal conforme el plazo de vencimiento y fecha de pago de intereses.



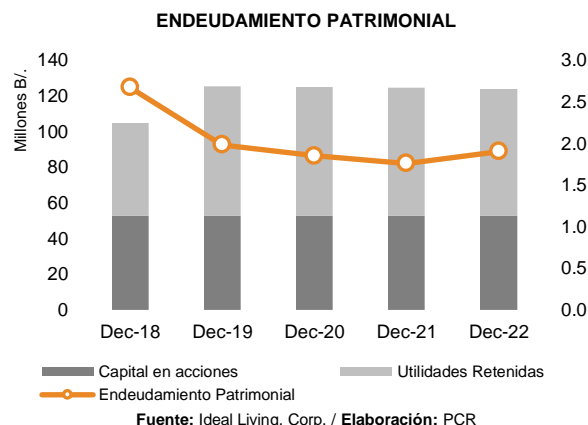
### **Patrimonio**

Para diciembre de 2022, el patrimonio de Ideal Living, Corp. Totaliza 124.0 millones (diciembre 2021: B/. 124.7 millones) mostrando una disminución interanual de B/. 666.1 miles (-0.5%). Así mismo, se mantuvo conformado en un 57.3% por utilidades no distribuidas y por un 42.7% por el capital en acciones comunes con un total de B/. 53 millones totalmente suscrito y pagado. Por otra parte, las utilidades no distribuidas totalizaron B/. 71.0 millones, lo que reflejó un decremento de B/. 666.1 miles (-0.9%) respecto a diciembre 2021.

### **Solvencia y endeudamiento**

Respecto al nivel de deuda que presenta Ideal Living, Corp, las obligaciones con terceros representan el 74.0% del total de los pasivos (diciembre 2021: 74.7%), compuestas, en su mayoría, por la emisión de bonos y financiamientos con instituciones financieras, mostrando una fuerte financiación a largo plazo, así mismo, los pasivos mostraron un mayor aumento en comparación a los activos de la empresa; de esta manera, el indicador de solvencia (activo / pasivo) se ubicó en 1.52 veces, para diciembre de 2022, mientras que, en la misma fecha del año anterior, se registró en 1.57 veces, indicando una leve disminución. Por lo que, pese a la leve disminución, la empresa mantiene los activos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones, y manteniéndose cercano al promedio de los últimos cuatro años (1.66 veces).

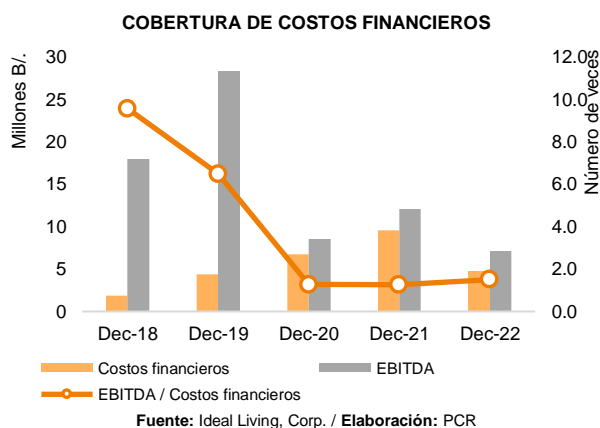
Por su parte, como consecuencia del aumento en los pasivos totales (+7.8%), respecto al decremento en el patrimonio (-0.5%), el endeudamiento patrimonial se situó en 1.9 veces, levemente mayor respecto al indicador registrado en diciembre de 2021 (1.8 veces), el cual se mantiene estable en los últimos cuatro períodos. Esto muestra una buena capacidad para hacer frente a pérdidas inesperadas haciendo uso del capital contable con el cual cuenta.



### Endeudamiento

La deuda financiera de Ideal Living Corp., se registra al período de análisis en B/. 175.2 millones, tras un aumento interanual de B/. 11.1 millones (+6.8%). La variación corresponde principalmente al aumento de bonos por pagar a largo plazo en B/. 111.9 millones (+5.1 veces), mientras que los bonos por pagar a corto plazo presentan una disminución de B/. 98.1 millones (-90.8%) como resultado de la redención anticipada total del programa rotativo de valores corporativos, por lo que la variación neta en los bonos se registra en B/. 13.8 millones (+10.7%), y el total de bonos a corto y largo plazo asciende a B/. 143.6 millones, constituyendo la mayor parte de la deuda financiera con un 82.0% del total participación. Asimismo, el resto de la deuda financiera se compone de préstamos por pagar a largo plazo con 11.7% y préstamos por pagar a corto plazo (6.3%).

Adicionalmente, por la deuda financiera se registra un total de costos financieros por B/. 4.8 millones, los cuales disminuyen en B/. 4.8 millones (-50.3%) respecto al período anterior, que corresponde a menores pagos de intereses sobre bonos. Por su parte, para el cálculo del EBITDA total, se utiliza la diferencia entre los ingresos y los gastos totales, sin considerar los egresos por costos financieros, pago de impuestos, la depreciación y amortización del período. De esta forma, el EBITDA a diciembre de 2022 se registra en B/. 7.1 millones, tras una disminución de B/. 4.9 millones (-40.8%), debido principalmente a menores ingresos de operación, por lo que, la cobertura del EBITDA sobre los costos financieros se registra en 1.50 veces, mostrando una mejora respecto al período anterior (dic 2021: 1.26 veces), como resultado de menores costos financieros, pese a la disminución en el EBITDA, denotando que la empresa cuenta con una adecuada cobertura sobre costos financieros, la cual se mantiene estable en los últimos tres períodos.



### Resultados Financieros

A diciembre de 2022, los ingresos de Ideal Living, Corp. se situaron en B/. 32.4 millones (diciembre 2021: B/. 47.9 millones), mostrando una disminución respecto al período anterior de B/. 15.5 millones (-32.3%) debido principalmente, por la disminución en las ventas de lotes urbanizados y viviendas en B/. 21.8 millones (-64.8%), los cuales se registran en B/. 11.8 millones, debido principalmente a que el proyecto Santa Maria Court no reconoció ingresos por ventas de apartamentos en el 2022, ya que finalizó sus traspasos en el año 2021, y adicional, Ideal Living no pudo reconocer ingresos por traspasos de viviendas debido a que durante los años 2020 y 2021 no pudo construir bajo las condiciones normales debido a las restricciones implementada por el Gobierno de Panamá para controlar la Pandemia COVID-19. Adicional se registra la disminución en membresías

y servicios de Club de golf por B/. 1.2 millones (-20.6%), totalizando B/. 4.6 millones, sin embargo, esto es un resultado esperado, ya que que en el año 2021 se incrementaron a nivel mundial las ventas de membresías de clubes de golf, por lo cual el resultado 2022, es un resultado dentro del promedio histórico. Cabe mencionar que, los ingresos por servicios del Hotel de Santa María, registran un aumento de B/. 7.5 millones (+88.9%), totalizando B/. 15.9 millones.

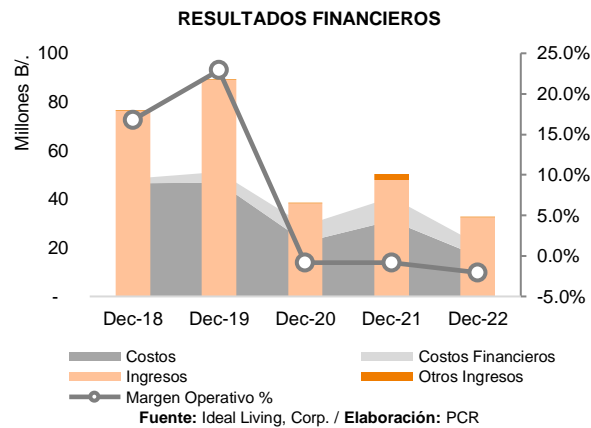
Por su parte, los costos totales de la compañía ascendieron a B/. 16.8 millones (diciembre 2021: B/. 31.3 millones), mostrando una disminución interanual de B/. 14.5 millones (-46.4%), debido a la disminución de los costos de venta de lotes urbanizados y viviendas en B/. 15.9 millones, los cuales totalizaron B/. 6.1 millones (diciembre 2021: B/. 21.9 millones), lo cual corresponde a la disminución en los ingresos por dicho rubro.

Derivado de lo anterior, la utilidad bruta totalizó B/. 15.7 millones, reflejando una disminución de B/. 928.4 miles (-5.6%), respecto a la misma fecha del año anterior (diciembre 2021: B/. 16.6 millones), esto fue a causa de la disminución en los ingresos (-32.3%), principalmente por las ventas de lotes urbanizados y viviendas, pese a la disminución en los costos de ventas y operaciones (-5.6%).

A su vez, a diciembre de 2022, Ideal Living, Corp. registró gastos generales y administrativos por un total de B/. 9.9 millones, tras un aumento de B/. 1.3 millones (+15.8%), impulsado por un incremento en los salarios de B/. 650.5 miles (+21.4%), seguido por servicios administrativos por B/. 515.5 miles (+72.0%) y por materiales y suministros en B/. 379.9 miles (+45.3%) aunado a que los gastos de mercadeo incrementaron en B/. 980.9 miles (+1.2 veces) totalizando B/. 1.8 millones.

De esta manera, producto de la disminución en la utilidad bruta (-5.6%), aunado al aumento en los gastos administrativos y generales (+15.8%), el indicador de eficiencia (Gastos administrativos / Utilidad bruta) presentó una desmejora al posicionarse en 63.18% (diciembre 2021: 51.53%), explicado por la disminución en los ingresos del período.

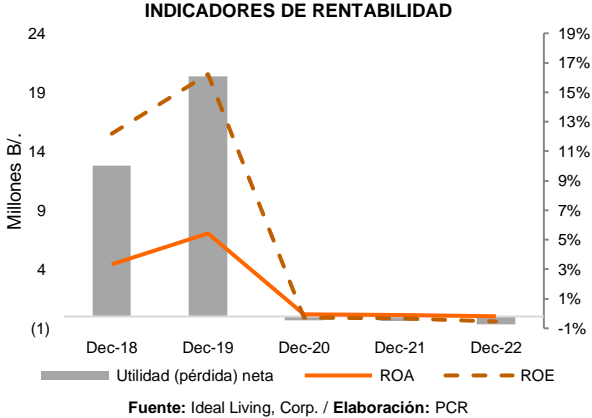
Por su parte, los otros ingresos totalizan B/. 445.9 miles, presentando una disminución de B/. 2.1 millones (-82.2%), de igual forma, los costos financieros presentan una disminución de B/. 4.8 millones (-50.3%), totalizando B/. 4.8 millones, dicha disminución corresponde al registro normal de los gastos financieros relacionados a las construcciones y que un porcentaje de dichos gastos fueron capitalizados en el rubro de Terrenos en desarrollo urbanístico y construcciones en proceso. De esta forma, se registra un déficit antes de impuestos que asciende a B/. 366.3 miles, mientras que el año anterior se registraba una utilidad antes de impuesto sobre la renta diferido por B/. 116.1 miles. Así mismo, se registra el impuesto sobre la renta diferido por B/. 299.8 miles (-42.4%), con lo que, el resultado del período muestra un déficit de B/. 666.1 miles, mostrando una desmejora interanual de B/. 261.9 miles (+64.8%), obteniendo un margen operativo de -2.1%, reflejando una desmejora en la gestión de los gastos respecto a los ingresos obtenidos.



**Rentabilidad**

El déficit neto de Ideal Living, Corp. se ubicó en B/. 666.1 miles, mostrando un mayor déficit en B/. 261.9 miles (+64.8%) respecto a diciembre de 2021 (B/. 404.3 miles), como resultado de la disminución en los ingresos (-32.3%) y en otros ingresos (-82.2%), aunado al aumento en los gastos administrativos y generales (+15.8%).

De esta manera, el ROA se ubicó en -0.2%, mientras que el indicador de ROE anualizado se registró en -0.5%, ambos indicadores son negativos por el déficit presentado en el período. Ambos indicadores no son representativos para la fecha de análisis, por lo cual, no son comparables interanualmente respecto a los presentados en los últimos dos períodos, en los cuales los valores obtenidos también fueron negativos por el déficit presentado al final del período (ROA 2021: -0.1%; ROE 2021: -0.3%). La empresa ha mantenido indicadores negativos durante tres periodos consecutivos debido a la disminución de ventas de terrenos y viviendas en períodos anteriores; lo cual corresponde a las condiciones del mercado presentadas posterior a la pandemia Covid-19, ya que la empresa no ha llegado al nivel de ingresos prepandemia. Cabe mencionar que entre las medidas implementadas para recuperar la eficiencia operativa y la rentabilidad se encuentra el monitorear periódicamente los valores de mercados de los bienes y servicios, con el objetivo de optimizar los precios de ventas, siempre y cuando no se afecte los niveles de ventas. Así como la reducción y contención de los gastos operativos directos e indirectos.



## Instrumento Calificado

### PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Programa Rotativo de Valores Corporativos
<b>Emisor:</b>	Ideal Living Corp.
<b>Instrumento:</b>	Programa Rotativo de Valores Corporativos
<b>Moneda:</b>	Dólares de Estados Unidos de América ("Dólares")
<b>Monto de la Oferta:</b>	El monto los Valores será hasta por ciento cuarenta y cinco millones de Dólares (US\$145,000,000).
<b>Fecha de Oferta inicial:</b>	20 de mayo 2022
<b>Fecha de Oferta Respectiva de los valores:</b>	La Fecha de Oferta para cada una de las Series de Valores será la fecha a partir de la cual los mismos se ofrezcan al público inversionista en venta.
<b>Tasa de interés:</b>	Aquella que se estipule en cada uno de los Valores. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Valores Corporativos será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. La tasa de interés de cada una de las Series de la Emisión será fija, según así lo estipule cada uno de los suplementos del Prospecto.
<b>Garantías</b>	<p>Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Bienes Fideicomitidos detallados en la Sección III.G. del presente Prospecto Informativo, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.</li> <li>b) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto,</li> <li>c) Las Cuentas por Cobrar cedidas al Fideicomiso</li> <li>d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso;</li> <li>e) Endosos de los Seguros. Adicional a la cesión irrevocable e incondicional, a favor del fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de los seguros.</li> <li>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;</li> <li>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).</li> </ul>
<b>Pago de Intereses:</b>	Para cada una de las Series de Valores de que se trate, la periodicidad del pago de intereses será trimestral, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
<b>Pago de Capital:</b>	Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.
<b>Series:</b>	Los Valores podrán ser emitidos en múltiples Series, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Monto de cada Serie será notificado mediante suplemento
<b>Uso de los fondos:</b>	Los fondos netos producto de la venta de los Valores se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. El uso de fondos para cada una de las Series se anunciará mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos se usarán parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión del Emisor con Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre 2012.
<b>Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Casa de valores y puesto de bolsa:</b>	Prival Securities, Inc.
<b>Fiduciario</b>	Prival Trust S.A.

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / Elaboración: PCR

### Garantías de la emisión

La emisión autorizada está garantizada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía; dicho Fideicomiso será enmendado a fin de garantizar la presente emisión. La Escritura Pública por la cual se protocolice la Enmienda al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a favor del Fideicomiso en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores de la presente Emisión en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie con el fin de garantizar la emisión de los Valores.

Los Valores estarán respaldados por el Fideicomiso de Garantía administrado por Prival Trust, S.A., el cual será modificado para adecuarse a los términos y condiciones de la presente Emisión. Las garantías de la presente Emisión incluirán, sin limitarse a, los siguientes bienes fideicomitados:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de US\$ 60 millones, constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013, aumentada hasta por la suma de US\$ 75 millones mediante 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.
- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de US\$ 37.1 millones, constituida a través de la escritura pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de US\$ 70 millones, mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 20129; 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.
- Las cuentas por cobrar cedidas al Fideicomiso a la fecha de esta certificación el Fideicomiso tiene cedida la suma de US\$ 32.65 millones.
- Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso.
- Endosos de los Seguros. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de los Seguros.
- 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.
- 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 costos de ejecución).

#### Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre de la presente certificación:

De la suma de US\$ 177.65 millones que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, se describe la siguiente concentración:

- La suma de US\$ 145 millones en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de US\$ 32,65 millones 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 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, 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.

#### Con fecha de Vencimiento:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de US\$ 60 millones, constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013, aumentada hasta por la suma de US\$ 75 millones mediante 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, 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 Valuadora	No. de avalúo
250332	Ideal Living Corp.	US\$ 97,963,524	12 de julio de 2021	12 de julio de 2024	Mallol & Mallol	4406
294259		US\$ 20,136,442				
250339		US\$ 35,990,875				
277646		US\$ 33,380,371				
		<b>US\$ 187,471,214</b>				

Fuente: Ideal Living Corp. / Elaboración: PCR

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de US\$ 37.1 millones, constituida a través de la escritura pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de US\$ 70 millones, 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 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 Valuadora	No. de avalúo
30138979	Ideal Living Corp.	US\$ 33,057,069	12 de mayo 2022	12 de mayo 2025	Mallol & Mallol	4476
30138983						
30138984						
30138985						
30138986						
30138987						
30138988						
30138990						
		<b>US\$ 33,057,069</b>				

Fuente: Ideal Living Corp. / Elaboración: PCR

**BIENES INMUEBLES**

No. de Finca	Propietario	Valor estimado de mercado	Fecha de avalúo	Fecha de vencimiento	Nombre de la Valuadora	No. de avalúo
227648		US\$ 64,557,970	12 de julio de 2021	12 de julio 2024	Mallol & Mallol	4175
406667	Ideal Living Corp.	US\$ 22,745,000	12 de mayo 2022	12 de mayo 2025		4407
		<b>US\$ 87,302,970</b>				

Fuente: Ideal Living Corp. / Elaboración: PCR

- 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, 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 US\$ 32.65 millones.

De acuerdo con certificación realizada por contador público, al 31 de diciembre de 2022, autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de US\$ 536.86 millones. La deuda neta es por la suma de US\$ 145 millones, lo que representa una cobertura de 3.70 veces, mostrando una holgada cobertura por parte del Fideicomiso, lo cual denota que la emisión cuenta con una adecuada garantía.

Asimismo, al 31 de marzo de 2023, se realizó la actualización trimestral y de acuerdo con la certificación realizada por contador público, autorizado del Fideicomitente, el Valor de Costo es por la suma de US\$ 536.86 millones. La deuda neta es por la suma de US\$ 141.3 millones, lo que representa una cobertura de 3.80 veces, mostrando una holgada cobertura por parte del Fideicomiso, y manteniendo una adecuada garantía de la emisión.

**Uso de los fondos**

Los fondos netos producto de la venta de los Valores se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. El uso de fondos para cada una de las Series emitidas con posterioridad se anunciará mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos se usarán parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión anterior, autorizada mediante Resolución No. SM 407-12 de 10 de diciembre de 2022.

**Pago de capital**

Para cada una de las Series de Valores de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Sin embargo, el plazo de los Valores no podrá ser inferior a 30 días o superior a 10 años. La periodicidad de pago de capital será estipulada en cada uno de los Valores de la Emisión, y será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de



Oferta del Valor correspondiente. El capital de los Valores será pagado a los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, de manera proporcional.

### Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Valores de cualesquiera de las Series, parcial o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada.

En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de Dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Emisión. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de las Series emitidas y en circulación. La porción del saldo redimida de los Valores dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.

### Series emitidas

Las condiciones específicas de cada una de las series colocadas son las siguientes:

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SERIES		
CARACTERÍSTICAS	SERIE A	SERIE B
Monto de Serie	85 millones	60 millones
Moneda	Balboas	Balboas
Monto Colocado	B/. 85MM	B/. 60MM
Plazo (años)	7 años	5 años
Tasa de interés (anual)	7%	7.5%
Tipo de interés	Fija	Fija
Periodicidad	Trimestralmente	Trimestralmente
Opción redención anticipada	Si	Si
Amortización	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.	La Compañía deberá amortizar el saldo insoluto a la fecha de vencimiento
Fecha de Vencimiento	09/06/2029	09/06/2027

Fuente: Ideal Living Corp. / Elaboración: PCR

### Proyecciones Financieras

Para el período de análisis, se realizan las proyecciones de ingresos y egresos de los años 2023 a 2038, adicionalmente, para el cálculo del EBITDA total, se utiliza la diferencia entre los ingresos y los gastos totales, adicionando los egresos por intereses de bonos, por pago de impuestos y la depreciación y amortización del período, de esta manera, se consideran los montos disponibles para hacer frente a las obligaciones financieras (gastos financieros o pagos correspondientes a los bonos).

Los ingresos totales proyectados, para los años 2023 a 2028, se registran en US\$ 331.53 millones, con un promedio anual de US\$ 55.25 millones, siendo así, que para el año 2023, se espera un total de ingresos de US\$ 81.72 millones, presentando un incremento interanual de 152%, respecto al resultado real obtenido en 2022, como resultado de la recuperación esperada en los ingresos. En cuanto a los gastos de operación proyectados, estos totalizaron US\$ 118.98 millones para los 6 años, con un promedio de US\$ 19.83 millones, los cuales se encuentran constituidos principalmente por costos directos relacionados a los proyectos, seguido

de los gastos de comisiones, publicidad y mercadeo. De igual forma se proyectan gastos financieros por un total de US\$ 224.57 millones, con un promedio anual de US\$ 37.43 millones

De esta manera, el flujo de caja durante los años proyectados se registra negativo en US\$ 12.01 miles, manteniendo resultados negativos en la mayoría de los períodos, sin embargo, se considera que se obtendrán ingresos por excedentes asociados a las diversas unidades de Ideal Living, por lo que se obtiene un flujo de caja acumulado durante los años proyectados que totaliza US\$ 20.85 millones al final de 2028, con un promedio anual de US\$ 21.66 millones, manteniendo resultados positivos durante todos los períodos proyectados, lo cual corresponde a la estrategia de la entidad de mantener una adecuada gestión del efectivo para cumplir con sus obligaciones en el plazo establecido. Adicionalmente, en las proyecciones, el cálculo del EBITDA durante 2023 resulta positivo y se mantiene con dicha tendencia hasta 2028, por lo cual, el EBITDA totaliza, de acuerdo con las proyecciones realizadas por el emisor, US\$ 212.55 millones en los próximos 6 años y con un promedio anual de US\$ 35.43 millones.

Por otra parte, los resultados obtenidos por las operaciones de la inmobiliaria a diciembre 2022 generan un total de ingresos de B/. 32.42 millones, adicional se registra un total de egresos B/. 33.08 millones, por lo que, se obtiene un flujo de caja negativo de B/. 666 miles. Asimismo, descontando los pagos correspondientes a intereses de bonos y pagos de impuesto, el EBITDA real para el año 2022 se ubicó en B/. 4.40 millones. Así mismo, la cobertura (EBITDA / Gastos financieros) para el período de análisis se registró en 0.87 veces, mostrando una ajustada cobertura de los gastos financieros, que corresponden a la reducción en los ingresos registrada durante el presente período.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO							
Cifras en miles US\$	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos	32,417	81,718	35,156	63,512	62,229	50,569	38,342
<b>Total de ingresos</b>	<b>32,417</b>	<b>81,718</b>	<b>35,156</b>	<b>63,512</b>	<b>62,229</b>	<b>50,569</b>	<b>38,342</b>
<b>Gastos</b>							
Costos directos	16,755	17,539	16,238	17,115	17,115	15,345	19,809
Costos administrativos	9,450	704	718	682	614	491	417
Salarios		581	598	616	635	571	457
Comisiones, Publicidad y Mercadeo	1,817	2,277	1,902	1,771	873	1,045	502
Ingeniería y diseño		60	60	60	60	60	60
<b>Total de gastos</b>	<b>28,022</b>	<b>21,161</b>	<b>19,516</b>	<b>20,244</b>	<b>19,297</b>	<b>17,512</b>	<b>21,245</b>
<b>Utilidad en operación</b>	<b>4,395</b>	<b>60,557</b>	<b>15,640</b>	<b>43,268</b>	<b>42,932</b>	<b>33,057</b>	<b>17,097</b>
<b>Gastos financieros</b>							
Impuesto y comisión		4,086	1,758	3,176	3,111	2,528	1,917
Intereses	4,762	10,635	8,879	7,750	6,797	4,270	2,832
Impuesto	300	5,382	3,459	2,760	2,807	1,952	585
Pago programa de bonos serie A		25,092	16,121	13,608	14,682	9,827	5,670
Pago programa de bonos serie B		-	-	-	20,000	10,000	11,619
Financiamiento Banitsmo Hotel SM		2,112	-	1,280	2,100	2,400	2,400
Financiamiento BG		3,378	(7,408)	7,227	5,000	4,773	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>5,062</b>	<b>50,685</b>	<b>22,809</b>	<b>35,801</b>	<b>54,497</b>	<b>35,750</b>	<b>25,023</b>
<b>Flujo de caja</b>	<b>(666)</b>	<b>9,872</b>	<b>(7,169)</b>	<b>7,467</b>	<b>(11,565)</b>	<b>(2,693)</b>	<b>(7,926)</b>
Club de Golf SM		911	827	804	804	804	804
Hotel SM		1,350	1,586	2,214	2,522	2,677	3,062
Country Club SM		(1,136)	2,222	(88)	(536)	3,103	2,954
SM Village Center		4,722	-	4,435	-	-	-
Saldo inicial		5,540	-	-	-	-	-
<b>Saldo final de caja</b>	<b>(666)</b>	<b>21,259</b>	<b>17,306</b>	<b>30,971</b>	<b>21,281</b>	<b>24,927</b>	<b>20,946</b>
CAPEX Club de Golf SM		546	600	170	95	145	100
CAPEX Hotel SM		873	567	745	150	2,730	-
<b>Flujo de caja acumulado</b>	<b>(666)</b>	<b>19,840</b>	<b>16,139</b>	<b>30,056</b>	<b>21,036</b>	<b>22,052</b>	<b>20,846</b>

Fuente: Ideal Living Corp. / Elaboración: PCR

### Evaluación de Indicadores de Cobertura Proyectados

De acuerdo con los indicadores de cobertura proyectado, la inmobiliaria tiene una suficiente capacidad para cubrir los pagos por bonos proyectados, ya que el EBITDA cubrirá, en promedio de los 6 años, 1.68 veces las amortizaciones de los bonos; donde la cobertura más baja es de 0.97 veces en el año 2024. Cabe mencionar, que al analizar la cobertura del EBITDA considerando los gastos financieros totales, la entidad presenta una ajustada cobertura, con un promedio de los 6 años de 0.95 veces, donde el año con menor cobertura es el año 2028 con 0.68 veces. Sin embargo, se toman en consideración ingresos por excedentes, los cuales generan un flujo de caja acumulado durante los años proyectados positivo que totaliza US\$ 20.85 millones al final de 2028. De esta forma, se considera una cobertura adecuada para la proyección de los siguientes 6 años, a pesar de que existen algunos períodos donde la cobertura podría ser levemente ajustada si existiera ante cualquier cambio que se registre en las proyecciones, sin embargo, si la entidad mantiene las proyecciones, podrá contar con la capacidad de cubrir los pagos de la emisión de forma adecuada.

PROYECCIÓN DE INDICADORES DE COBERTURA							
	2022R	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
<b>EBITDA</b>	<b>4,395</b>	<b>60,557</b>	<b>15,640</b>	<b>43,268</b>	<b>42,932</b>	<b>33,057</b>	<b>17,097</b>
Intereses sobre bonos	4,762	10,635	8,879	7,750	6,797	4,270	2,832
EBITDA / Intereses sobre bonos	0.92	5.69	1.76	5.58	6.32	7.74	6.04
Pago de bonos	-	25,092	16,121	13,608	34,682	19,827	17,289
EBITDA / Pago de bonos	-	2.41	0.97	3.18	1.24	1.67	0.99
Gastos financieros totales	5,062	50,685	22,809	35,801	54,497	35,750	25,023
EBITDA/ Gastos financieros	0.87	1.19	0.69	1.21	0.79	0.92	0.68
Flujo de caja acumulado	(666)	19,840	16,139	30,056	21,036	22,052	20,846

Fuente: Ideal Living Corp. / Elaboración: PCR

## Anexos

### BALANCE GENERAL

Balance General Ideal Living Corp. (Miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
<b>Activo</b>					
Efectivo y depósitos en banco	1,883	1,448	1,759	4,051	4,914
Cuentas por cobrar	4,822	10,349	6,650	9,011	10,178
Anticipos a proveedores y otros	7,215	5,540	2,659	3,279	5,334
Inventario	186,372	165,240	152,009	162,518	172,398
<i>Lotes Urbanizados para la venta</i>	104,567	99,519	79,180	84,152	76,856
<i>Terrenos en desarrollo urbanístico</i>	81,440	65,308	72,467	77,911	95,045
<i>Materiales</i>	365	413	363	455	498
Gastos pagados por anticipado	156	41	51	70	103
Construcciones en proceso	4,924	12,985	16,814	19,363	20,727
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,614	2,379	2,016	2,159	2,071
Propiedades de inversión	108,756	108,756	108,756	81,498	81,498
Inversión en cancha de golf	16,733	16,425	16,117	15,809	15,500
Inversión en hotel	52,159	50,442	48,731	44,587	45,341
Impuesto sobre la renta diferido	0	0	476	13	30
Otros activos	634	1,054	1,179	2,048	2,715
<b>Total Activo</b>	<b>381,187</b>	<b>361,633</b>	<b>340,352</b>	<b>324,972</b>	<b>339,980</b>
<b>Pasivo</b>					
Anticipos recibidos de clientes	52,000	32,498	20,351	12,739	16,643
Cuentas por pagar	11,945	9,431	6,981	5,779	5,116
Deuda bajo arrendamiento financiero	24	15	0	0	46
Préstamos por pagar	46,208	36,779	37,028	12,899	10,982
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	30,817	33,615	33,580	108,008	9,941
Impuesto sobre la renta por pagar	16	11	5	10	17
Dividendos por pagar	6,769	6,769	6,769	6,769	6,769
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>147,780</b>	<b>119,118</b>	<b>104,714</b>	<b>146,204</b>	<b>49,514</b>
Provisiones por pagar	13,873	11,383	8,520	7,359	9,723
Financiamientos con instituciones financieras	0	0	0	21,431	20,550
Bonos por Pagar, netos de costo de emisión	98,533	95,869	95,524	21,741	133,641
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	20,999	22,859	23,350	22,967	23,345
Impuesto sobre la renta diferido	12	0	0	0	0
Otros pasivos	52	26	5	10	63
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>133,417</b>	<b>130,111</b>	<b>127,395</b>	<b>73,498</b>	<b>187,259</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>281,196</b>	<b>249,229</b>	<b>232,109</b>	<b>219,702</b>	<b>236,773</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital en acciones	52,992	52,992	52,992	52,992	52,992
Utilidades Retenidas	52,079	72,439	72,116	71,712	71,045
<b>Total Patrimonio</b>	<b>105,071</b>	<b>125,430</b>	<b>125,107</b>	<b>124,703</b>	<b>124,037</b>
Pasivo + patrimonio	386,268	374,659	357,217	344,406	360,810

Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

## ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y pérdidas (Miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
<b>Ingresos</b>					
Ventas de terrenos urbanizados y viviendas	67,460	75,945	32,024	33,613	11,846
Membresías y servicios club de golf	2,488	2,888	2,988	5,819	4,623
Ingresos de landscaping	580	331	0	0	0
Servicios hotel de Santa María	5,751	9,740	3,185	8,442	15,948
<b>Total Ingresos Operativos</b>	<b>76,279</b>	<b>88,904</b>	<b>38,197</b>	<b>47,873</b>	<b>32,417</b>
<b>Costo de Ventas</b>					
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	42,275	41,497	20,339	21,943	6,091
Costo del club de golf	221	247	262	0	100
Costos de Landscaping	244	115	0	0	0
Costos de Servicios de Hotel Santa Maria	3,701	4,994	1,709	9,340	10,051
Costos Country Club	0	0	112	0	513
<b>Total de costos de ventas</b>	<b>46,442</b>	<b>46,852</b>	<b>22,423</b>	<b>31,283</b>	<b>16,755</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>29,836</b>	<b>42,052</b>	<b>15,774</b>	<b>16,590</b>	<b>15,662</b>
Otros Ingresos	306	144	131	2,500	446
Gastos Administrativos y generales	12,882	14,305	9,283	8,548	9,896
Costos Financieros	1,876	4,368	6,734	9,590	4,762
Gastos de mercadeo	1,531	1,865	497	836	1,817
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>13,853</b>	<b>21,658</b>	<b>(799)</b>	<b>116</b>	<b>(366)</b>
Impuesto sobre la renta diferido	-1,044	-1,299	476	-520	-300
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>12,809</b>	<b>20,359</b>	<b>(323)</b>	<b>(404)</b>	<b>(666)</b>

Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

## INDICADORES

	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
<b>Rentabilidad</b>					
ROA	3.3%	5.4%	-0.1%	-0.1%	-0.2%
ROE	12.2%	16.2%	-0.3%	-0.3%	-0.5%
<b>Márgenes</b>					
Margen bruto	39.1%	47.3%	41.3%	34.7%	48.3%
Margen Operativo	16.8%	22.9%	-0.8%	-0.8%	-2.1%
Margen Neto	16.8%	22.9%	-0.8%	-0.8%	-2.1%
<b>Liquidez</b>					
Capital de trabajo	52,668	63,499	210,423	32,725	143,413
Liquidez corriente	1.36	1.53	3.01	1.22	3.90
Activo corriente	200,448	182,617	315,137	178,929	192,927
Pasivo corriente	147,780	119,118	104,714	146,204	49,514
<b>Solvencia</b>					
Endeudamiento patrimonial (Pasivo / Patrimonio)	2.68	1.99	1.86	1.76	1.91
Nivel de endeudamiento (Deuda Bancaria/Pasivo)	4.2%	3.8%	3.0%	2.6%	2.2%
Patrimonio/ Activo	27.2%	33.5%	24.6%	36.2%	34.4%
Patrimonio/ Pasivo	37.4%	50.3%	53.9%	56.8%	52.4%

Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

### Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.