

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2009

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp.
VALORES QUE HAN REGISTRADO: Bonos Corporativos
NÚMERO DE TELEFONO: Teléfono (507) 340-9300
FACSIMIL: Fax (507) 340-9333
DIRECCION DEL EMISOR: Torre Metrobank, piso 9, Urbanización Punta Pacífica,
Ciudad de Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DEL CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: msosa@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: 18 de noviembre de 2009



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$120.3 millones al 30-jun-09 a \$119.2 millones al 30-sept-09, reflejando una disminución de \$1.1 millones. Esta disminución se debe principalmente a una inversión de \$3.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar un total de \$54.1 millones de Construcciones en Proceso y una disminución de \$4.5 millones en el rubro de efectivo, producto de los fondos utilizados en el proyecto, para llegar a un total de \$8.9 millones de Efectivo y depósitos en banco al 30 de septiembre del 2009.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron por un monto similar al 30 de junio del 2009 al 30 de septiembre del 2009, pasando de \$70.2 millones a \$69.5 millones, una disminución neto de \$0.7 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$1.9 millones, mientras que reflejan una disminución las cuentas por pagar por \$0.6 millones y el rubro de Préstamos por pagar por \$2.2 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$13.9 millones al 30-jun-09 a \$10.0 millones al 30-sept-09, reflejando una disminución de \$3.9 millones. Esta disminución se debe principalmente a una disminución del efectivo de alrededor de \$4.5 millones en el periodo.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30-sept-2009 de 6.00. Esto se debe principalmente al aumento del balance de efectivo y a la disminución de las Cuentas por pagar en el periodo.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 30-sept-2009, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$50 millones, reflejando las 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 1.13 a 1.10, principalmente debido a una disminución de \$2.2 millones en el rubro de Préstamos por pagar.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja pérdidas en los periodos analizados, ya que está en proceso de desarrollo de los Proyectos. A su vez, no cuenta con ingreso de ventas, dado que ninguna de las propiedades han sido vendidas ni canceladas. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja únicamente los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Sin embargo, 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 septiembre de 2009, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$40 millones;
- Casas: \$6 millones;
- Santa María Business District: \$4 millones.

Al 30 de septiembre de 2009, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$11.2 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 30 de septiembre de 2009 existe un saldo de \$2.1 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa se mantienen básicamente igual entre los periodos analizados, reflejando un pequeño aumento de \$214 mil. La rentabilidad de la empresa es negativa para los periodos analizados.

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 \$100 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de esta deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

E. Hechos o cambios de Importancia

En el tercer trimestre de 2009, la Compañía no tiene hechos o cambios de importancia que reportar.


Representante Legal _____



II. RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-Sep-09</u>	<u>30-Jun-09</u>	<u>31-Mar-09</u>	<u>31-Dic-08</u>
Ventas o Ingresos Totales	0	0	0	0
Margen Operativo	na	na	na	na
Gastos Generales y Administrativos	-1,196,527	-833,847	-295,807	-1,450,315
Utilidad (Pérdida) Neta	-1,196,527	-833,847	-295,807	-1,450,315
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	-0.42	-0.29	-0.10	-0.51
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-Sep-09</u>	<u>30-Jun-09</u>	<u>31-Mar-09</u>	<u>31-Dic-08</u>
Activo Circulante (1)	9,178,517	13,950,496	3,418,935	3,311,177
Activos Totales	119,191,248	120,261,080	100,598,072	90,877,867
Pasivo Circulante (2)	1,529,196	2,139,575	6,227,479	2,818,310
Pasivos Totales	69,452,892	70,268,857	50,215,292	40,301,951
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdidas Acumuladas)	-3,253,258	-2,999,391	-2,608,834	-2,415,698
Patrimonio Total	49,738,356	49,992,223	50,382,780	50,575,916

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-Sep-09</u>	<u>30-Jun-09</u>	<u>31-Mar-09</u>	<u>31-Dic-08</u>
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	1.10	1.13	0.69	0.56
Capital de Trabajo	7,649,321	11,810,921	-2,808,544	492,867
Razón Corriente	6.00	6.52	0.55	1.17
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

(1) Activos Circulante, incluye Efectivo y Depósitos en banco, Cuentas por cobrar y Anticipos a Proveedores.

(2) Pasivos Circulante, incluye las Cuentas por pagar

Representante Legal



Fecha de este Informe: 18 de noviembre de 2009



III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2009 no auditados.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, 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 FMM TRUST, S.A.

VI. DIVULGACIÓN

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


FIRMA (S)



Sr. Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal



Representante Legal



Fecha de este Informe: 18 de noviembre de 2009

ANEXO No.1

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

Estados Financieros interinos no auditados

30 de Septiembre de 2009

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.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Nota remisoría del Contador Público Autorizado a la Junta Directiva y Accionistas

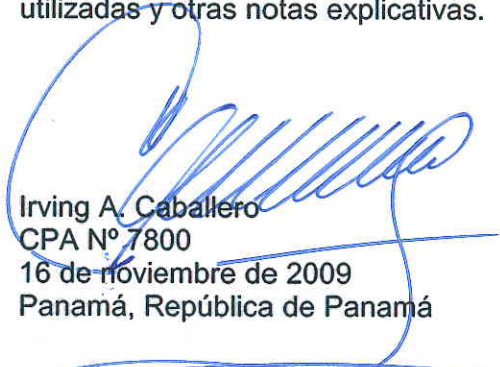
Balance de Situación
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



NOTA REMISORIA 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 septiembre de 2009, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los nueve meses terminados 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
16 de noviembre de 2009
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2009

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo y depósitos en bancos	4	8,868,685	2,086,897
Cuentas por cobrar	3, 5	213,861	109,087
Anticipos a proveedores		95,971	1,115,193
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	6	52,691,602	52,691,602
Construcciones en proceso	7	54,076,879	31,920,179
Inventario de materiales		1,161,087	1,093,289
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	8	302,341	385,587
Impuesto sobre la renta diferido	17	1,388,009	1,029,042
Otros activos	3, 9	392,813	446,991
Total de activos		<u>119,191,248</u>	<u>90,877,867</u>

El balance de situación debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3	13,308,043	8,869,522
Cuentas por pagar	3, 10	1,529,196	2,818,310
Deuda bajo arrendamiento financiero		94,022	122,137
Préstamos por pagar	11	24,937,374	28,428,379
Bonos por pagar, netos de costo de emisión	12	29,482,483	0
Provisiones laborales por pagar		101,774	63,603
Total de pasivos		<u>69,452,892</u>	<u>40,301,951</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	13	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		(3,253,258)	(2,415,698)
Total del patrimonio de los accionistas		<u>49,738,356</u>	<u>50,575,916</u>
Compromisos y contingencias	16		
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>119,191,248</u>	<u>90,877,867</u>

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

Estado de Resultados

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 14	(289,221)	(486,044)
Gastos de operación y administrativos	3, 15	(907,306)	(496,199)
Total de gastos		<u>(1,196,527)</u>	<u>(982,243)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(1,196,527)	(982,243)
Impuesto sobre la renta diferido	17	<u>358,967</u>	<u>294,672</u>
Pérdida neta		<u>(837,560)</u>	<u>(687,571)</u>

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



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

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio de los Accionistas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007		52,991,614	(1,400,477)	51,591,137
Pérdida neta - 2008		<u>0</u>	<u>(1,015,221)</u>	<u>(1,015,221)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008		52,991,614	(2,415,698)	50,575,916
Pérdida neta - del periodo		<u>0</u>	<u>(837,560)</u>	<u>(837,560)</u>
Balance al 30 de septiembre de 2009	13	<u>52,991,614</u>	<u>(3,253,258)</u>	<u>49,738,356</u>

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



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

Estado de Flujos de Efectivo

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Actividades de operación			
Pérdida neta		(837,559)	(687,571)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta diferido		(358,967)	(294,672)
Depreciación		105,871	79,483
Amortización intangible		65,783	0
Construcciones en proceso	7	(22,156,700)	(14,972,017)
Cuentas por cobrar		(104,774)	(26,169)
Inventario de materiales		(67,798)	(1,108,750)
Anticipos a proveedores		1,019,222	(929,353)
Otros activos		(11,605)	(242,538)
Anticipos recibidos de clientes		4,438,521	1,733,647
Cuentas por pagar		(1,289,114)	2,616,596
Otros pasivos		38,171	40,032
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(19,158,949)</u>	<u>(13,791,312)</u>
Actividades de inversión			
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	8	<u>(22,626)</u>	<u>(195,301)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(22,626)</u>	<u>(195,301)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento en financiamiento recibido		42,463,363	12,038,084
Disminución en financiamiento recibido		<u>(16,500,000)</u>	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>25,963,363</u>	<u>12,038,084</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		6,781,788	(1,948,529)
Efectivo al inicio del año		<u>2,086,897</u>	<u>4,089,879</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>8,868,685</u></u>	<u><u>2,141,350</u></u>

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

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2009

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

Trilux Holdings, Inc., fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 9 de junio de 2005 y su principal actividad era el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Tel & Net Activities, Inc., fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 16 de noviembre de 2005 y su principal actividad era el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Ideal Living, Corp. (la Compañía) 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., y su principal actividad es el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club. La Compañía es una subsidiaria poseída 100% por UNIMAX PROPERTIES, CORPORATION, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

La fusión por incorporación se reconoció en los estados financieros de Ideal Living, S. A. a los valores en libros que presentaban en los registros de contabilidad respectivos de cada entidad fusionada al 22 de junio de 2007, debido a que esta fusión representa una combinación de negocios bajo control común.

Ideal Living, Corp., está ubicada en el Edificio Metrobank, piso N° 9, Urbanización Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Al 30 de septiembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, en la Compañía laboraban 28 y 30 empleados, respectivamente.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

(b) Base de Preparación

Los estados financieros están expresados 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. Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los terrenos que se sujetan a revaluación periódica.

Notas a los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros 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 en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los estimados y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y varios otros factores que se consideran son 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 actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Los resultados y supuestos subyacentes se revisan sobre una base continua. La revisión de los estimados se reconoce en el período en el cual el estimado es revisado si dicha revisión afectase sólo dicho período, o en el período de la revisión y/o períodos futuros, si la revisión afecta ambos, el período corriente y/o períodos futuros.

(c) *Inventarios*

Los inventarios consideran (i) el valor razonable de los terrenos recibidos 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. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se cargan a 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 están disponibles para la venta.

Los inventarios de materiales consisten principalmente en materiales para ser utilizados en la construcción del Proyecto Santa María Golf & Country Club, y están valorados al costo o mercado el más bajo.

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

Activos propios

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

Erogaciones subsecuentes

Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Depreciación

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.

Notas a los Estados Financieros

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

Mobiliario	8 - 10 años
Maquinaria y equipo	4 - 6 años
Mejoras	3 - 5 años

(e) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de las Compañías, son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

(f) *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.

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.

(g) *Impuesto sobre la renta*

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

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

(h) *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance general de las Compañías cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Notas a los Estados Financieros

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor nominal, y son disminuidas por provisiones apropiadas para los montos irrecuperables estimados.

Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias que devengan intereses son registradas cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión. Los cargos financieros son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento hasta el punto de que no hayan sido cancelados en el período en que se generaron.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar no devengan intereses y se presentan a su valor nominal.

(i) *Uniformidad en la Presentación de los Estados Financieros*

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

(3) **Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>195,724</u>	<u>109,087</u>
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	6,164,223	3,493,118
Cuentas por pagar	<u>150,846</u>	<u>65,162</u>
	<u>6,315,069</u>	<u>3,558,280</u>
Gastos de operación y administrativos:		
Servicios administrativos y financieros	231,620	115,509
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>208,537</u>	<u>377,833</u>
	<u>440,157</u>	<u>493,342</u>
Otras transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	1,022,894	535,896
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	339,466	166,884
Compra de software	<u>0</u>	<u>137,668</u>
	<u>1,362,360</u>	<u>840,448</u>

(4) **Efectivo y Depósitos en Bancos**

Efectivo y depósitos en bancos son detallados como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo en caja	1,400	1,400
Cuentas corrientes	181,099	725,286

Notas a los Estados Financieros

Cuentas de ahorros	686,186	1,360,211
Depósitos a plazo fijo	<u>8,000,000</u>	<u>0</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>8,868,685</u>	<u>2,086,897</u>

(5) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Accionistas	97,762	97,762
Relacionadas - otras	<u>116,099</u>	<u>11,325</u>
	<u>213,861</u>	<u>109,087</u>

(6) Terrenos para Futuro Desarrollo Urbanístico

Al 30 de septiembre de 2009, los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor de Avalúo</u>
250,330	52 Has. 3,972.27 Mts. 2	7,801,947	23,578,766
250,331	35 Has. 3,612.90 Mts. 2	4,363,909	16,671,473
250,332	23 Has. 3,377.51 Mts. 2	5,460,826	11,090,685
250,333	33 Has. 6,343.00 Mts. 2	9,948,956	100,902,900
250,334	1 Has. 1,100.08 Mts. 2	255,302	5,550,040
250,338	2 Has. 9,899.94 Mts. 2	420,094	1,345,497
250,339	14 Has. 5,896.51 Mts. 2	3,793,309	6,565,343
277,637	15 Has. 2,393.88 Mts. 2	3,566,541	39,516,405
277,646	4 Has. 7,610.89 Mts. 2	1,162,504	11,902,723
277,648	10 Has. 2,434.70 Mts. 2	2,657,654	25,608,675
277,652	8 Has. 7,204.70 Mts. 2	1,298,478	26,161,410
277,654	11 Has. 9,405.56 Mts. 2	1,777,953	9,552,445
277,655	40 Has. 3,031.90 Mts. 2	6,001,145	32,242,552
277,659	13 Has. 2,189.95 Mts. 2	1,631,346	26,437,990
277,664	4 Has. 7,453.71 Mts. 2	613,391	11,863,427
277,665	6 Has. 3,772.12 Mts. 2	867,085	19,131,636
294,259	3 Has. 3,516.38 Mts. 2	784,399	784,399
294,260	2 Has. 3,236.80 Mts. 2	<u>286,763</u>	<u>286,763</u>
Total		<u>52,691,602</u>	<u>369,193,129</u>

El valor de avalúo de los terrenos fue obtenido de evaluadores independientes. Los análisis de los evaluadores independientes fueron realizados a diciembre de 2007 y aprobados por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas durante el primer trimestre de 2009.

Notas a los Estados Financieros

(7) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Planos y estudios	11,829,079	10,472,149
Costos de urbanización	27,156,591	13,434,519
Intereses y cargos bancarios	5,645,975	2,247,380
Costos administrativos y operacionales	8,944,630	5,265,527
Obras inducidas de infraestructura	500,604	500,604
Total	<u>54,076,879</u>	<u>31,920,179</u>

(8) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

Un análisis de la maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se detalla a continuación:

	<u>2009</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	238,504	246,014	91,402	575,920
Compras del periodo	<u>0</u>	<u>22,625</u>	<u>0</u>	<u>22,625</u>
Saldo al final del periodo	<u>238,504</u>	<u>268,639</u>	<u>91,402</u>	<u>598,545</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	59,034	69,842	61,457	190,333
Gasto del periodo	<u>33,487</u>	<u>49,533</u>	<u>22,851</u>	<u>105,871</u>
Saldo al final del periodo	<u>92,521</u>	<u>119,375</u>	<u>84,308</u>	<u>296,204</u>
Saldo neto	<u>145,983</u>	<u>149,264</u>	<u>7,094</u>	<u>302,341</u>
	<u>2008</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial	99,430	184,353	91,402	375,185
Compras	<u>139,074</u>	<u>61,661</u>	<u>0</u>	<u>200,735</u>
Saldo al final del año	<u>238,504</u>	<u>246,014</u>	<u>91,402</u>	<u>575,920</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	14,388	28,619	27,612	70,619
Gasto del año	<u>44,646</u>	<u>41,223</u>	<u>33,845</u>	<u>119,714</u>
Saldo al final del año	<u>59,034</u>	<u>69,842</u>	<u>61,457</u>	<u>190,333</u>
Saldo neto	<u>179,470</u>	<u>176,172</u>	<u>29,945</u>	<u>385,587</u>

Notas a los Estados Financieros

(9) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Programa SAP	350,842	416,625
Depósitos en garantía	9,830	10,630
Fondo de cesantía	17,567	10,626
Seguros pagados por anticipado	14,574	8,810
Otros	0	300
Total	<u>392,813</u>	<u>446,991</u>

(10) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Accionistas y partes relacionadas	150,846	65,162
Comerciales	357,932	1,551,306
Otras	<u>1,020,418</u>	<u>1,201,842</u>
	<u>1,529,196</u>	<u>2,818,310</u>

(11) Préstamo por Pagar

El detalle de préstamos por pagar es el siguiente:

Banco General, S.A.

Convenio de línea de crédito rotativa con el Banco General, S.A. garantizada con primera hipoteca y anticresis de las fincas detalladas en la nota 6, excepto la finca 250,333 sobre la cual mantiene segunda hipoteca y anticresis condicional sucesiva, hasta por B/.35,000,000 con vencimiento en octubre de 2009, la cual devenga intereses a la tasa de nueve por ciento (9%) anual;

Metrobank, S.A.

Convenio de línea de crédito rotativa con el Banco Metrobank, S.A., garantizado con fianzas limitadas de los accionistas, hasta por B/.5,000,000, según cláusulas acordadas y/o contratadas y devenga intereses a la tasa de ocho punto veinticinco por ciento (8.25%) anual.

MMG Bank Corporation

Convenio de línea de crédito rotativa con el MMG Bank Corporation, garantizado con fianzas limitadas de los accionistas, hasta por B/.5,000,000, según cláusulas acordadas y/o contratadas y devenga intereses a la tasa de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual. La Compañía pre-pagó el Capital y canceló el Convenio de línea de crédito el 16 de julio de 2009.



IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

A esa fecha, el saldo de las líneas de créditos es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco General, S. A.	19,937,374	23,428,379
Metrobank, S.A.	5,000,000	5,000,000
MMG Bank, S.A.	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>24,937,374</u>	<u>28,428,379</u>

(12) Bonos por Pagar, netos de costos de emisión

El 31 de mayo de 2009, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta treinta millones de dólares (US\$30,000,000), emitidos en forma nominativa. Estos bonos tienen una tasa de interés anual fija de 9%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de agosto de 2009 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de mayo de 2014.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valor nominal	30,000,000	0
Menos gastos pre-pagados por emisión	<u>(517,517)</u>	<u>0</u>
Total	<u>29,482,483</u>	<u>0</u>

La emisión de los bonos está respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los Bonos, en el cual FMM Trust, S.A., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El Fideicomiso de Garantía contiene como garantías primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250,333, inscrita en el documento 822599 de la sección de propiedad, Provincia de Panamá, y el efectivo disponible en la cuenta de concentración a ser establecida por el Fiduciario en un banco de la localidad para recibir un monto establecido en ciento sesenta y cinco dólares (US\$165.00), por metro cuadrado producto de la venta o enajenación total o parcial de la finca en garantía.

El emisor se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los Bonos, total o parcialmente, una vez finalizado el primer año contado a partir de la Fecha de Oferta. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Día de Pago (cada una "Fecha de Redención Anticipada"). El Emisor le comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos, se utilizarán para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados en las fincas detalladas en la nota 6 y usos generales corporativos dependiendo de las necesidades.



Notas a los Estados Financieros

(13) Acciones Comunes

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2009 y 2008) totalmente emitidas	<u>52,991,614</u>	<u>52,991,614</u>

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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2009, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

(14) Gastos de Publicidad

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2009, los gastos publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Letreros y vallas	115,564	154,555
Publicidad	85,533	104,672
Estudio de mercadeo	0	130,000
Promoción	85,609	35,585
Papelería – impresos y otros	2,515	61,232
Total	<u>289,221</u>	<u>486,044</u>

(15) Gastos de Operación y Administrativos

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2009, los gastos administrativos y operacionales se detallan así:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Honorarios profesionales	257,208	47,770
Salarios	185,530	122,897
Servicios administrativos	110,127	0
Seguridad	80,704	70,672
Amortización del programa SAP	65,783	0
Alquiler de oficina	55,501	73,359
Impuesto – Tesoro Nacional	43,902	40,000
Comestibles e insumos	20,812	8,065
Comunicación y teléfono	17,510	37,374
Mantenimiento de oficina	16,467	3,899
Viajes –viáticos	11,975	23,547
Útiles de oficina	11,722	4,800

Notas a los Estados Financieros

Energía eléctrica	7,966	22,069
Primas por seguros	6,843	0
Alquiler de equipos	4,767	0
Combustibles y lubricantes	3,512	3,536
Transporte	2,530	8,838
Asesoría para contratación de personal	396	2,079
Atención a clientes	172	6,649
Donaciones	0	13,000
Otros	<u>3,879</u>	<u>7,645</u>
Total	<u>907,306</u>	<u>496,199</u>

(16) Compromisos y Contingencias

La Compañía ha suscrito un contrato de arrendamiento por el uso del local donde opera su oficina en Panamá. El término original de duración de este contrato fue pactado a tres años a partir del 1 de noviembre de 2006.

Los cánones de arrendamiento para el próximo año ascenderán aproximadamente a:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2009	76,244

El gasto de alquiler del inmueble en Panamá ascendió a B/.55,501 para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2009 (2008: B/.73,358).

(17) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 30 de septiembre de 2009 el impuesto sobre la renta diferido asciende a B/.1,388,009 (2008: B/.1,029,042).

La Compañía decidió asignar en el año fiscal en que termine la obra, la totalidad de las rentas brutas, gastos y costos respectivos de acuerdo con el Artículo 123, inciso C del Decreto Ejecutivo 170 de 1993.

Las partidas de impuesto sobre la renta diferido se originan del efecto impositivo de pérdidas fiscales no utilizadas.

Al 30 de septiembre de 2009, la Compañía originó un impuesto sobre la renta diferido por el valor de B/. 358,967 (2008: B/.294,672), tal como se muestra a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto sobre la renta diferido – activo:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del periodo	<u>358,967</u>	<u>294,672</u>

La conciliación del impuesto diferido del año anterior con el periodo corriente es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	1,029,042	593,948

Notas a los Estados Financieros

Más:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>358,967</u>	<u>435,094</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>1,388,009</u>	<u>1,029,042</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber el impuesto sobre la renta diferido activo detallado anteriormente.

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

El valor razonable de los principales activos y pasivos financieros, así como los valores presentados en el balance de situación, se muestra como sigue:

	<u>30 de septiembre de 2009</u>		<u>31 de diciembre de 2008</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Efectivo y depósitos en bancos	8,868,685	8,868,685	2,086,897	2,086,897
Cuentas por cobrar	213,861	213,861	109,087	109,087
Cuentas por pagar	1,529,196	1,529,196	2,818,310	2,818,310
Deuda bajo arrendamiento financiero	94,022	94,022	122,137	122,137
Préstamos por pagar	24,937,374	24,937,374	28,428,379	28,428,379
Bonos por pagar	29,482,483	29,482,483	0	0

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación:

- (a) *Efectivo/cuentas por cobrar/cuentas por pagar/deuda bajo arrendamiento financiero*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- (b) *Préstamos por pagar*
Para los préstamos por pagar con vencimiento a largo plazo el valor razonable se determinó con base al método de descuento de flujos de efectivo.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

(19) Riesgos de Instrumentos Financieros

El balance de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros como: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar.

Estos instrumentos exponen a la Compañía a diversos tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados son los riesgos de crédito y de liquidez, 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 pactados al momento de que la Compañía efectuara la venta, prestaron el servicio u originaron el

Notas a los Estados Financieros

activo financiero respectivo.

(b) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía monitorea periódicamente sus flujos de efectivo y el proceso de cobros para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

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

	<u>2009</u>		
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	8,868,685	0	8,868,685
Cuentas por cobrar	213,861	0	213,861
Anticipos a proveedores	95,971	0	95,971
Inventario de materiales	<u>1,161,087</u>	<u>0</u>	<u>1,161,087</u>
Total de activos	<u>10,339,604</u>	<u>0</u>	<u>10,339,604</u>
<u>Pasivos</u>			
Anticipos recibidos de clientes	13,308,043	0	13,308,043
Cuentas por pagar	1,529,196	0	1,529,196
Otros pasivos	42,660	153,136	195,796
Préstamos por pagar	0	24,937,374	24,937,374
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>29,482,483</u>	<u>29,482,483</u>
Total de pasivos	<u>14,879,899</u>	<u>54,572,993</u>	<u>69,452,892</u>
Margen de liquidez neto	<u>(4,540,295)</u>	<u>(54,572,993)</u>	<u>(59,113,288)</u>
	<u>2008</u>		
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	2,086,897	0	2,086,897
Cuentas por cobrar	109,087	0	109,087
Anticipos a proveedores	1,115,193	0	1,115,193
Inventario de materiales	<u>1,093,289</u>	<u>0</u>	<u>1,093,289</u>
Total de activos	<u>4,404,466</u>	<u>0</u>	<u>4,404,466</u>
<u>Pasivos</u>			
Anticipos recibidos de clientes	8,869,522	0	8,869,522
Cuentas por pagar	2,818,310	0	2,818,310
Otros pasivos	46,308	139,327	185,635
Préstamos por pagar	<u>0</u>	<u>28,428,379</u>	<u>28,428,379</u>
Total de pasivos	<u>11,734,140</u>	<u>28,567,706</u>	<u>40,301,846</u>
Margen de liquidez neto	<u>(7,329,674)</u>	<u>(28,567,706)</u>	<u>(35,897,380)</u>

Notas a los Estados Financieros

(20) 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.

ANEXO No.2




CERTIFICACION

FMM TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 597050, Documento 1268148, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2008 de 31 de enero de 2008, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, certifica que:

- En fecha 28 de mayo de 2009, FMM Trust, S.A. en calidad de Fiduciario, suscribió un Contrato de Fideicomiso con la sociedad IDEAL LIVING CORP., quien actúa como Fideicomitente.
- Dicho contrato de Fideicomiso fue establecido para garantizar la Emisión de Bonos Corporativos realizada por el Fideicomitente por un monto de hasta US\$30,000,000.00 (TREINTA MILLONES DE DOLARES AMERICANOS).
- El Patrimonio Fideicomitado al 30 de septiembre de 2009 consiste en Primera Hipoteca y Anticresis constituida a favor de FMM TRUST, S.A. sobre la finca No. 250333, inscrita al Documento 822599 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, por la suma de hasta US\$30,000,000.00 (TREINTA MILLONES DE DOLARES AMERICANOS).

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 2 de octubre de 2009.


Sheyla Soto Turolla
Gerente General


Lena L. González S.
Oficial de Fideicomiso y
Cumplimiento