

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp.
VALORES QUE HAN REGISTRADO: Bonos Corporativos
NÚMERO DE TELEFONO: Teléfono (507) 340-9300
FACSIMIL: Fax (507) 233-3764
DIRECCION DEL EMISOR: Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María
Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz,
Ciudad de Panamá, República de Panamá.
DIRECCIÓN DEL CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: msosa@santamariapanama.com

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000 y la información está preparada de Acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No.7-2002 del 14 de octubre de 2002 de la CNV.

I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Descripción de la sociedad y actividades del Emisor

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

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

B. Historia y desarrollo del Emisor

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

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

Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

C. Pacto Social y Estatutos

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

1. Contratos con Partes Relacionadas

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

2. Derechos de Voto

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

3. Derechos de los Tenedores de Acciones

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

4. Asambleas de Accionistas

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

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

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

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

5. Junta Directiva

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

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

6. Otros Derechos

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

7. Estatutos

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

8. Modificación de Capital

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

D. Capitalización y endeudamiento (basado en EEFFs al 31-dic-11)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2011 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-11	
Anticipos recibidos de clientes	54,574	(i)
Cuentas por pagar	3,320	
Deuda bajo arrendamiento financiero	138	
Intereses acumulados por pagar	543	
Préstamos por pagar	60,021	(ii)
Bonos por pagar, neto de costos de emisión	44,547	(iii)
Provisiones laborales por pagar	231	
TOTAL DE PASIVOS	163,374	
Acciones comunes	52,992	
Déficit acumulado	-7,448	
TOTAL PATRIMONIO	45,544	
PASIVOS + PATRIMONIO	208,918	

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital

hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.

2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo Sindicado a Plazo con Banco General, Convenio de Adelanto de préstamo con Banco General y préstamo con Metrobank, con saldos de \$55,810,922 y \$5,000,000 respectivamente. La línea de crédito de Metrobank está garantizada con fianzas limitadas de los accionistas, de acuerdo con su participación accionaria, por un monto máximo de \$5,000,000. El préstamo Sindicado a Plazo con Banco General está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades del Emisor, detalladas en la nota 7 de los estados financieros, excepto la finca 250,333 sobre la cual mantiene segunda hipoteca y anticresis condicional sucesiva.
3. Bonos por pagar, consisten en la emisión de bonos corporativos por un valor nominal de hasta sesenta y cinco millones de dólares (US\$65,000,000.00), divididos en dos (2) series. La Serie A por Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$45,000,000.00), con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 con vencimiento el 10 de febrero de 2014 y la Serie B por veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00), con fecha de oferta que será determinada por la Compañía según la demanda del mercado.

La emisión de bonos está respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de bono, en el cual BG Trust, Inc. actúa como agente fiduciario la cual 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 doscientos quince dólares (US\$215), por metro cuadrado producto de la venta o enajenación total o parcial de la finca en garantía los cuales serán utilizados exclusivamente para la Redención Anticipada de los Bonos; la diferencia se utilizará para pagar intereses de los Bonos, sufragar los costos directos e indirectos del Proyecto Santa María Business District y el remanente será transferido a la Cuenta de Concentración del Préstamo Sindicado.

E. Descripción de negocios del Emisor

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

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

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

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

1. Santa María Business District

a. Descripción General

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

El plan maestro contiene el desarrollo de 104 lotes comerciales, 51,000 metros cuadrados de calles, incluyendo un boulevard principal de 25 metros de ancho y rellenos y drenajes. El área vendible de la propiedad es de aproximadamente 274,000 metros cuadrados. El costo de urbanización de la Finca Garantía se estima en \$90 por metro cuadrado vendible.

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

b. Ubicación

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

c. Productos

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

d. Mercado objetivo

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

e. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2011, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de \$77.0 millones.

2. Santa María Golf & Country Club

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

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2016). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

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

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

b. Ubicación

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

c. Productos

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

Lotes de terreno (ES Lots)

- Aproximadamente 54 lotes de aproximadamente 1,500 m² para la construcción de residencias

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

Viviendas Unifamiliares (SF Homes)

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

Lote de Terreno (HD.4)

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

Lote de Terreno (MD.6)

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

d. Fases de Desarrollo

El Proyecto será desarrollado en 3 Fases dentro de 2 parcelas principales (Parcela Sur y Parcela Norte del Corredor Sur). A continuación se presenta la descripción de todas las Fases:

Fases:	Fase 1 del Proyecto	Fase 2 del Proyecto	Fase 3 del Proyecto
Descripción:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcela de 116.0 hectáreas localizada al sur del Corredor Sur. ▪ Tiempo estimado de desarrollo de la Fase 1 son 6.5 años e incluye 9 de los 18 hoyos de la cancha de golf. ▪ Incluirán garitas de seguridad las 24 horas, club atlético y social y opción de compra de una membrecía de un prestigioso club de golf. ▪ Contará con 54 lotes colindando con la cancha de golf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcela de 62.4 hectáreas localizada al sur del Corredor Sur. ▪ Tiempo estimado de desarrollo de la Fase 2 es de 8 a 10 años. La Fase 2 iniciará en paralelo a la Fase 1 según la demanda del mercado. ▪ La Compañía dejará abierta la opción de vender parcelas sin desarrollar a terceros 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcela de 106.1 hectáreas localizada al norte del Corredor Sur. ▪ Incluye los 9 hoyos restantes de la cancha de golf. ▪ Venta de esta área estimada para el 2013 en adelante según la demanda del mercado. ▪ Área con mayor densidad de población que incluye residencias, rascacielos, centros comerciales y establecimientos de venta al por menor ▪ La Compañía dejará abierta la opción de vender parcelas sin desarrollar a terceros

e. Amenidades

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

Cancha de Golf Santa María

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

Santa María Golf Club

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

Santa María Country Club

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

The Spa at Santa María

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

The Inn at Santa María

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

The Shops at Santa María

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

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

f. Mercado objetivo

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

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

g. Canales de distribución

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

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

h. Infraestructura

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

- **Drenes verticales ("wick drains"):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para ayudarle a que se consolide más rápidamente y así evitar asentamientos futuros cuando ya esté el proceso de construcción de casas y vías.
- **Vialidades:** Se tendrán dos vías internas, una principal y otra secundaria, las cuales contarán con diseños y construcción que brinden un buen desempeño prolongado en diferentes condiciones operacionales.
- **Accesos:** Se contará con tres accesos directos al Corredor Sur desde la porción sur del terreno, así como tres desde el norte para mayor comodidad de los propietarios. De igual manera se mejorará la incorporación y salida del Corredor Sur con la construcción de dos rampas para completar el trébol existente. Actualmente se encuentran negociando el acceso desde Costa del Este.
- **Caminos secundarios:** Para evitar molestias a los propietarios, se construirá un camino por el perímetro del terreno, así como un puente sobre el Corredor Sur para desviar el camino existente que da servicio tanto a la arenera como al embarcadero.

- **Electricidad:** Para asegurar el suministro de energía eléctrica el Proyecto contará con una subestación, con dimensiones de acuerdo a la magnitud del Proyecto, así como los circuitos necesarios para abastecer toda el área del desarrollo sin inconvenientes. De acuerdo a los requerimientos del Proyecto, todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Agua Potable:** El sistema de agua potable se alimentará con una línea principal de 12" de diámetro, con ramificaciones de 10" y 8" de acuerdo a las densidades. Esto es para que en todos los lotes tengas suministro de agua sin ningún problema.
- **Sistema Sanitario:** Este sistema contará con tuberías de diámetro suficiente para el desalojo rápido de las aguas servidas, las cuales irán a la estación de bombeo para luego ser enviadas a la planta de tratamiento.
- **Planta de tratamiento:** La planta de tratamiento procesará las aguas servidas sin ayuda de químicos para que se pueda utilizar el agua tratada en el sistema de riego y proteger el medio ambiente. Se construirá por fases, la primera fase será para dar servicio a las primeras áreas pobladas y se irán construyendo módulos de acuerdo al avance del proyecto hasta completar el diseño definitivo.
- **Sistema Pluvial:** Se construirán tragantes y tuberías en número y dimensiones para un desalojo rápido de las lluvias y evitar posibles inundaciones.
- **Sistema de Alumbrado Público:** El servicio de alumbrado público tiene como finalidad satisfacer las condiciones básicas de iluminación de calles y el servicio a peatones y vehículos en vialidades, así como en espacios públicos, plazas, parques y jardines. Se instalarán luminarias suficientes para obtener niveles de iluminación recomendados por las normas vigentes.
- **Sistema de comunicaciones:** Se construirán cámaras de inspección de dimensiones y en número suficiente para tener un buen servicio, así como también se construirá una central telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carritos de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

i. Análisis del terreno

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

- Su cercanía a Costa del Este se convierte en un factor positivo para la venta. Se espera que el Proyecto se posicione en un nivel similar y mayor que Costa del Este dado su mayor variedad de amenidades.
- El Corredor Sur les brinda comodidad a los residentes para llevarlos al centro de la ciudad.
- Condiciones de tierra pobres que requerirán un tratamiento especial. Existen niveles de saturación de "clay" de 2 a 5 metros de profundidad que requiere que un tratamiento especial de suelo para asegurar una consolidación rápida.
- Existe un derecho de vía para que camiones puedan acceder a los suplidores de arena localizadas en la parte sur. Este camino será desviado, lo cual involucra un paso elevado sobre el Corredor Sur.

- Actualmente no existen suficientes vías de acceso al Proyecto. Dentro del Plan Maestro se contempla construir rampas de entrada en Llano Bonito/Embarcadero y vías adicionales en otros puntos clave.
- El Proyecto está ubicado en una zona ambiental sensitiva, en la cual hay una zona de migración de pájaros. El estudio de impacto ambiental fue aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente (“ANAM”) el 22 de febrero de 2008. También se ha establecido un fondo de US\$500,000 para trabajos ambientales en dicha zona y US\$800,000 para un programa de reforestación.
- Los niveles de agua son altos (aproximadamente 0.5 a 1 metro arriba del suelo) y el área es considerada propensa a inundación. Para prevenir inundaciones y asegurar un drenaje apropiado, la Compañía estipula dragar y ensanchar el río Juan Díaz y la quebrada Curunducito. Dichos trabajos de drenaje iniciaron en junio de 2008.

j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$88 millones;
- Casas: \$40 millones;
- Santa María Business District: \$77.0 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre del 2011 existe un saldo de \$0.6 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los “Depositantes”). Según los términos de las opciones, las mismas son “no vinculantes” para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

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

Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)	31-dic-2011
Opciones Lotes-Reservaciones	125
Opciones Residenciales-Reservaciones	310
Opciones Apartamentos-Reservaciones	160
Opciones Lotes Comerciales-Reservaciones	0
Contratos promesas de compraventa Lotes	24,965
Contratos promesas de compraventa residenciales	8,078
Contratos promesas de compraventa Lotes Comerciales	20,936
TOTAL	54,574

F. Descripción de la industria

A. Antecedentes

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

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

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

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

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

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

B. Competencia

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

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

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad.

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

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

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

C. Litigios legales

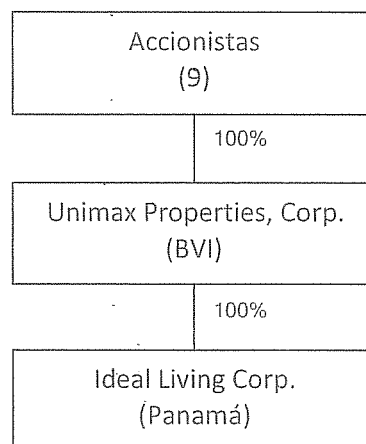
A la fecha de este informe, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Comisión Nacional de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

D. Sanciones administrativas

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

G. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:



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

H. Propiedades, Plantas y Equipo

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

Las fincas que comprenden la propiedad son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libras (US\$m)	Valor de avalúo (US\$m)
250330	52.4	7.8	23.6
250331	35.4	4.4	16.7
250332	23.3	5.5	11.1
250333	33.6	9.9	100.9
250334	1.1	0.2	5.6
250338	3.0	0.4	1.3
250339	14.6	3.8	6.6
277637	15.2	3.6	39.6
277646	4.8	1.2	11.9
277648	10.2	2.7	25.6
277652	8.7	1.3	26.2
277654	11.9	1.8	9.6
277655	40.3	6.0	32.2
277659	13.2	1.6	26.4
277664	4.7	0.6	11.9
277665	6.4	0.9	19.1
294259	3.4	0.8	0.8
294260	2.3	0.3	0.3
Total	284.5	52.6	369.2

Al 31 de diciembre del 2011, el Emisor ha invertido más de \$141 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

I. Tecnología, investigación, desarrollo, patentes y licencias

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

J. Gobierno corporativo

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

buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

K. Información de tendencias

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

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

En base a los permisos de construcción aprobados durante el año 2009, se proyecta que la actividad de construcción en su componente privado se contraiga en un 5% durante el año 2011 a causa de la reducción en la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo y las restricciones en el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos.

Por otro lado, durante el 2011, las construcciones de infraestructura como la expansión de puertos, ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y trabajos de excavación y dragado para la expansión del Canal de Panamá, al igual que los proyectos hidroeléctricos, tendrán un incremento.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$153.0 millones al 30-dic-10 a \$208.9 millones al 31-dic-11, reflejando un aumento de \$56 millones. Este aumento obedece principalmente a una inversión de \$51 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$141.2 millones de Construcciones en Proceso, aumento de \$0.8 millones en el rubro de Fondos en Fideicomiso con uso específico, aumento de \$0.1 millones en el rubro de Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto y un aumento de \$1 millones en el rubro de Efectivo

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron por un monto similar al 31-dic-2010 al 31-dic-2011, pasando de \$105.6 millones a \$163.4 millones, un aumento neto de \$57.8 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$17.4 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan un aumento de \$1.2 millones y el rubro de Préstamos por pagar disminuyó por \$5.9 millones y el rubro de Bonos por pagar, neto de costos de emisión refleja un aumento de \$44.5 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$4.8 millones al 31-dic-10 a \$6.6 millones al 31-dic-11, reflejando un aumento de \$1.8 millones. Este aumento se debe principalmente al proveniente del rubro del efectivo.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2011 de 1.72. Esto se debe principalmente al aumento del efectivo en el periodo.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2011, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$45.5 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 aumentó de 1.40 a 2.30, principalmente debido al aumento de \$44.5 millones en el rubro de Bonos por pagar y una disminución \$5.9 en el rubro de préstamo por pagar y la disminución de \$1.8 millones en el rubro de Patrimonio.

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 recibidos de Clientes.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$88 millones;
- Casas: \$40 millones;
- Santa María Business District: \$77 millones.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$53.9 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2011 existe un saldo de \$0.6 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan una disminución de \$0.5 millones. Esta disminución obedece principalmente a una disminución de \$1.0 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.5 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. 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 esperados 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 \$135 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.

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

A. Directores

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

Carlos Pellas Chamorro

Nacionalidad: Nicaragüense

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

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

El Sr. Pellas es accionista mayoritario de un conglomerado de empresas financieras, industriales y comerciales. Es Presidente de la Junta Directiva de la empresa dueña del Grupo BAC CREDOMATIC en Centroamérica y de BAC Florida Bank. El Sr. Pellas es Presidente de la Junta Directiva de SER Corp., empresa dueña de Nicaragua Sugar Estates y de Compañía Licorera de Nicaragua dueños del Ingentio San Antonio y del Ron Flor de Caña respectivamente. Es Presidente de la Junta Directiva de GBM Corp. También es Presidente de Pellas Development Group, empresa que está desarrollando importantes inversiones de bienes raíces en Centroamérica. Es accionista y director de Casa Pellas y del Hospital Metropolitano Vivian Pellas. El Sr. Pellas es Graduado de Stanford University donde obtuvo su Licenciatura en Economía y dos Maestrías una en Investigación de Alimentación y otra en Administración de Empresas.

Mayor Alfredo Alemán

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

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

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

Alberto C. Motta III

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de Marzo del 1970

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

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

Fernando Duque M.

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de septiembre de 1967

Domicilio Comercial: Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., Torres de las Américas, Torre B, piso 16, Punta Pacifica

Email: fduque@buenaventura.com.pa

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

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

B. Ejecutivos principales**Ing. Martín Sosa - Director General**

El Ing. Sosa cuenta con más de 19 años de experiencia en el sector de la construcción. Recientemente fue gerente general de Derivados del Petróleo, S.A. cuya actividad principal era la construcción de pavimentos y venta de emulsiones y mezclas asfálticas. Previo a dicha posición, desempeño por más de 16 años diversas posiciones dentro de Constructora Urbana, S.A. (CUSA), llegando a obtener la posición de Vicepresidente Ejecutivo en 1995. Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Facturación en exceso de US\$300mn en los últimos 7 años con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa reforestadora.
- Líder en la implementación y seguimiento al Programa de Certificación ISO 9001-2000. Primera empresa de construcción panameña en obtener dicha certificación.

Sr. Irving Caballero - Gerente Financiero

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor con Deloitte & Touche. Posee más de 13 años de experiencia en el ramo.

Lcda. Anabelle Narbona de Martin – Directora de Mercadeo y Ventas

La licenciada Anabelle Narbona de Martin cuenta con amplia experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en DIVISA, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutiva de Ventas. Más recientemente ha mantenido posiciones de Ejecutiva de Ventas en Empresas Bern, en donde impulso varios proyectos residenciales en Costa del Este y en el desarrollo 360 At the Canal como Directora de Ventas.

Sr. Jaime Enrique Bravo Tapia - Gerente de Construcción

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 10 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

Sr. Aurelio Escalona - Gerente de Ingeniería

Ingeniero Civil panameño, egresado de la Universidad de Kansas, con 20 años de experiencia en administración de personal de campo y personal técnico de la oficina central para la inspección, supervisión y construcción de proyectos; coordinación, elaboración de diseños y cálculos, presupuestos de construcción y especificaciones técnicas de infraestructura y edificaciones en proyectos gubernamentales y privados desarrollados en el territorio nacional. Dentro de la experiencia profesional, laboro en la compañía FG Guardia y Asociados desde el año 1992-2006 y forma parte del grupo de profesionales de Ideal Living Corp. desde el año 2006 hasta la fecha.

C. Asesores legales

Galindo Arias & López está ubicada en Avenida Federico Boyd No.18 y Calle 51, P.H. Scotia Plaza, pisos 10 y 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal No. 0816-03356, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: +507 303-0303 y Fax: +507 303-0434; correos electrónicos: calopez@gala.com.pa y clewis@gala.com.pa.

D. Auditores

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

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

E. Asesores financieros**Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor**

CFO de Grupo Pellas con más 12 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

F. Consultores y asesores de los Proyectos

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

Plan Maestro – EDSA, Fort Lauderdale, FL (www.edsaplan.com)

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

Arquitecto del Proyecto Internacional – HKS Hill Glazier, Dallas, TX (www.hksinc.com)

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

Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango

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

Arquitecto de Cancha de Golf – Nicklaus Design, North Palm Beach, FL (www.nicklausdesign.com)

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

Consultor de Ingeniería – Langan Engineering and Environmental Service, Miami, FL (www.langan.com)

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

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

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

Análisis Económico y de Mercado – Robert Charles Lesser & Co., LLC, Atlanta, GA
Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

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

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

Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP

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

G. Compensación

9. Directores y dignatarios

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

10. Ejecutivos principales

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2011 fue US\$431 mil y en el 2010 fue US\$427 mil.

H. Prácticas de la junta directiva

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

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

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde las fechas que se indican a continuación:

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



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

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

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

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

I. Empleados

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

Departamento	2008	2009	2010	2011
Dirección General	2	2	2	2
Mercadeo y Ventas	2	5	5	5
Contabilidad y Finanzas	8	7	7	7
Construcción	5	4	2	4
Ingeniería	4	4	6	4
Control de Proyecto	4	4	4	4
Mantenimiento y Servicios	4	4	9	9
Monitoreo Ambiental	1	1	1	1
Informática	0	0	0	0
Totales	30	31	36	36

J. Propiedad accionaria

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

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

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

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

IV. ACCIONISTAS**A. Identidad y número de acciones**

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

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

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

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	948,668	33.33%
2	406,389	14.28%
3	403,816	14.19%
4	338,213	11.88%
5	284,660	10.00%
6	133,786	4.70%
7	133,786	4.70%
8	101,808	3.58%
9	95,327	3.35%
TOTAL	2,846,453	100.00%

El Emisor, por motivos de confidencialidad, se reserva el derecho de revelar el nombre de los propietarios efectivos de las acciones de Unimax Properties, Corporation. Desde su fundación el 22 de junio de 2007, Ideal Living Corp. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha de este informe no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria

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

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 - 100,000	95,327	3.35%	1
100,001 - 200,000	369,380	12.98%	3
200,001 - 300,000	284,660	10.00%	1
300,001 - 400,000	338,213	11.88%	1
400,001 - 500,000	810,205	28.46%	2
500,001 - 600,000	0	0	0
600,001 - 700,000	0	0	0
700,001 - 1,000,000	948,668	33.33%	1
TOTAL	2,846,453	100.00%	9

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre del 2010, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-11	12 meses 31-dic-10
Activos:		
Cuentas por cobrar	190,623	190,723
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	23,007,328	17,604,718
Cuentas por pagar	22,181	36,056
	23,029,509	17,640,774
	12 meses 31-dic-11	12 meses 31-dic-10
Gastos de Operación y Publicidad:		
Gastos de publicidad y mercadeo	477,870	1,475,290
Servicios administrativos y financieros	250,042	329,072
	727,912	1,804,362
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	1,954,863	1,756,316
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	937,652	681,797
	2,892,515	2,438,113

Al 31 de diciembre del 2011, 47 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de promesa de compra-venta, bajo los cuales, de cumplirse los términos y condiciones, les correspondería pagar un monto total de \$75.9 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto Santa María Golf & Country Club. Al 31 de diciembre del 2011, los abonos relacionados a estos acuerdos de promesa de compra-venta totalizaban \$23.0 millones como se detalla en la tabla anterior.

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

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Corporación Los Pueblos, S.A.	Servicios profesionales	339,410
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	858,301
RAM Consulting, Inc.	Servicios profesionales	55,342
Pellas Development Services	Servicios profesionales	79,800
Diseños de Infraestructuras Civiles, S.A.	Servicios profesionales	16,341
Publitolop de Panama, S.A.	Servicios de Letreros y Vallas en el Corredor Sur	29,423
Betare Holding, Inc.	Servicios profesionales	35,000
BB&M, S.A	Servicios de promoción y publicidad	37,000
Consultores Civiles, S. A.	Servicios profesionales	36,448

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

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

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

B. Intereses generados por los Bonos

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

2. Título de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	10-Feb-2014	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$45,000,000

B. Descripción de Derechos de los Títulos.**1. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-11)**

Al 31 de diciembre de 2011, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$45,543,436, y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614

Durante el año fiscal anterior a la fecha de este informe, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes ni el Emisor realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto de las acciones de otras compañías. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones. A la Fecha del informe, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había



recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 10% de su capital.

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

2. Títulos de Participación

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

3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2011, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

Fecha de oferta:	Serie A: 10 de febrero de 2011 Serie B: Sera determinada por el Emisor según demanda en el mercado.
Monto emitido:	US\$65,000,000
Series:	Dos (2) series
Respaldo:	Crédito general del Emisor
Garantía:	Fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, al cual fueron aportados: <ul style="list-style-type: none"> (i) Serie A: Respaldo por el crédito general del emisor y por un fideicomiso de garantía a favor de BG Trust, Inc. el cual será constituido por un monto hasta de cuarenta y cinco millones de dólares (US\$45,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo activo principal consistirá en la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250,333, inscrita al documento 822599, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad del Emisor, consiste en un terreno de 336,343 m2, ubicado a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Llano Bonito, Ciudad de Panamá. (ii) Serie B: En caso de ser emitidos, estarán respaldados por un nuevo fideicomiso y que contendrá como activo principal hipoteca y anticresis de fincas y sus mejoras propiedad del Emisor por un valor en el mercado no menor de 125% del monto total de los bonos de la Serie B. La misma será comunicada a la Comisión Nacional de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo no menos de cinco (5) días hábiles antes de la fecha de negociación en la Bolsa de Valores de Panamá.

Fecha de Vencimiento: Serie A: 10 de febrero de 2014
Serie B: Sera determinada por el Emisor según demanda en el mercado.

Tasa de Interés: 6.50% anual fija

Días de Pago: 10 de mayo, 10 de agosto, 10 de noviembre y 10 de febrero de cada año.

Pago de Capital: Un (1) sólo pago en la Fecha de Vencimiento de los Bonos

Redención Anticipada: Serie A: El Emisor solo podrá redimir los bonos de Serie A al cien por ciento (100%) de su valor cuando hayan transcurrido dos (2) años contados a partir de la oferta. Los fondos sean producidos de las ventas de lotes comerciales del proyecto Santa María Business District. El monto mínimo de cualquier redención anticipada se de Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el saldo insoluto o remanente de la Emisión sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención será por la totalidad del saldo insoluto. La misma se haga en cada fecha de Pago de Intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación. La misma sea comunicada por el Emisor a los Tenedores Registrados, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, indicando el monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención Anticipada.

Serie B: El Emisor solo podrá redimir los bonos de Serie B al cien por ciento (100%) de su valor cuando hayan sido cancelados en su totalidad. Los fondos sean producidos de las ventas de lotes comerciales del proyecto Santa María Business District. El monto mínimo de cualquier redención anticipada se de Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el saldo insoluto o remanente de la Emisión sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención será por la totalidad del saldo insoluto. La misma se haga en cada fecha de Pago de Intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación. La misma sea comunicada por el Emisor a los Tenedores Registrados, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, indicando el monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención Anticipada.

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc.
Agente Administrativo: Banco General, S. A.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 29 de marzo de 2011

Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Banco General, S. A.
Leyes Aplicables:	Leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

C. Información de mercado

1. Bonos corporativos

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	ISIN PAL0736322A2
Precio de cierre al 31-Dic-2011	103.75%
Agente de Pago y Registro	Banco General, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE RESULTADOS	Año que reporta <u>31-Dic-11</u>	Año que reporta <u>31-Dic-10</u>	Año que reporta <u>31-dic-09</u>	Año que reporta <u>31-dic-08</u>
Ventas o Ingresos Totales	41,533	32,641	0	0
Margen Operativo	na	na	na	na
Gastos Generales y Administrativos	-2,442,344	-2,941,050	-1,604,701	-1,450,315
Utilidad (Pérdida) Neta	-1,800,608	-2,108,597	-1,123,275	-1,015,221
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	-0.63	-0.74	-0.39	-0.36
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Año que reporta <u>31-Dic-11</u>	Año que reporta <u>31-Dic-10</u>	Año que reporta <u>31-Dic-09</u>	Año que reporta <u>31-dic-08</u>
Activo Circulante (1)	6,634,062	4,822,179	8,651,831	3,311,177
Activos Totales	208,917,550	152,987,453	123,472,790	90,877,867
Pasivo Circulante (2)	3,863,111	2,278,961	1,419,750	2,818,310
Pasivos Totales	163,374,114	105,643,409	74,020,149	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 (Pérdida Acumulada)	-7,448,178	-5,647,570	-3,538,973	-2,415,698
Patrimonio Total	45,543,436	47,344,044	49,452,641	50,575,916

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta <u>31-Dic-11</u>	Año que reporta <u>31-Dic-10</u>	Año que reporta <u>31-Dic-09</u>	Año que reporta <u>31-dic-08</u>
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	2.30	1.40	1.15	0.56
Capital de Trabajo	2,770,951	2,543,218	7,232,081	492,867
Razón Corriente	1.72	2.12	6.09	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



III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 auditados.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

I. Contenido Mínimo

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

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

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:

a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

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

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No se han adoptado a la fecha.

II. Junta Directiva

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

- a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- e. Control razonable del riesgo.
- f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.

- h. **Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.**

(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

- i. **Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.**

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

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

No existen reglas sobre este tema.

III. Composición de la Junta Directiva

6.

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

IV. Accionistas

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

- a. **Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.**

(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

- c. **Acceso a información referente a remuneración de los miembros de los Ejecutivos Clave.** (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se

suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No es relevante.

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

No es relevante.

V. Comités de la Junta Directiva

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

- a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

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

a. **Comité de Auditoría**

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva

10. Indique cómo están conformados los Comités de:

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

1 Accionista y 2 miembros independientes.

b. **Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No existe este Comité.

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

No existe este Comité.

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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


VI PARTE DIVULGACIÓN

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

FIRMA(S)

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

por Martín Z. Alemán
Sr. Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 29 de marzo de 2011

Panamá, 31 de marzo de 2012.
GEN-DIR-MFS-943

Licenciada
Kathia Martínez
Gerente de Cumplimiento
BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A.
Ciudad.-

Ref.: Informe de Actualización Anual 2011 de Ideal Living, Corp.

Estimada Licenciada Martínez:

Con el objetivo de 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, adjunto hacemos formalmente entrega de una copia completa del Formulario de Informe de Actualización Anual 2011, conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 auditados (Anexo N°1) y Declaración Jurada Notarial firmada (Anexo N°2).

Sin más por el momento.

Atentamente,

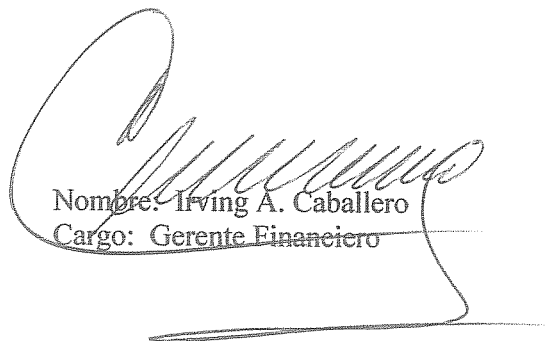
IDEAL LIVING, CORP.



Nombre: Martín F. Sosa
Cargo: Director General

c.: Archivo

Adjunto lo indicado.



Nombre: Irving A. Caballero
Cargo: Gerente Financiero

The Treasure of Panama

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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



KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Ideal Living, Corp.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Ideal Living, Corp. ("la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Ideal Living, Corp. al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG

30 de marzo de 2012
Panamá, República de Panamá

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo y depósitos en bancos	4	3,281,600	2,247,602
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	1,694,094	1,607,343
Cuentas por cobrar	3, 6	206,757	194,713
Anticipos a proveedores	7	1,451,611	772,521
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	8	52,691,602	52,691,602
Construcciones en proceso	9	141,175,817	90,023,482
Inventario de materiales		3,191,377	1,206,142
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	10	2,059,641	1,316,336
Impuesto sobre la renta diferido	19	2,910,483	2,310,280
Otros activos	11	254,568	617,432
Total de activos		<u>208,917,550</u>	<u>152,987,453</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos:			
Anticipos recibidos de clientes	3, 12	54,574,568	37,126,172
Cuentas por pagar	3, 13	3,320,447	2,151,816
Intereses acumulados por pagar		542,664	127,145
Deuda bajo arrendamiento financiero		137,907	95,504
Préstamos por pagar	14	60,020,893	65,982,629
Bonos por pagar	15	44,547,085	0
Provisiones laborales por pagar		230,550	160,143
Total de pasivos		<u>163,374,114</u>	<u>105,643,409</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	16	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		(7,448,178)	(5,647,570)
Total del patrimonio		<u>45,543,436</u>	<u>47,344,044</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u><u>208,917,550</u></u>	<u><u>152,987,453</u></u>

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

Estado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos			
Otros ingresos, Netos		41,533	32,641
Total de ingresos		<u>41,533</u>	<u>32,641</u>
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 17	598,054	1,557,765
Gastos de operación y administrativos	3, 18	1,844,290	1,383,285
Total de gastos		<u>2,442,344</u>	<u>2,941,050</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		<u>(2,400,811)</u>	<u>(2,908,409)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	19	600,203	799,812
Pérdida neta		<u>(1,800,608)</u>	<u>(2,108,597)</u>
Pérdida neta por acción		<u>(0.63)</u>	<u>(0.74)</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

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(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 2009		52,991,614	(3,538,973)	49,452,641
Pérdida neta - 2010		0	(2,108,597)	(2,108,597)
Saldo al 31 de diciembre de 2010		52,991,614	(5,647,570)	47,344,044
Pérdida neta - del periodo		0	(1,800,608)	(1,800,608)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	16	52,991,614	(7,448,178)	45,543,436

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

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Actividades de operación			
Pérdida neta		(1,800,608)	(2,108,597)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta diferido		(600,203)	(799,812)
Depreciación		19,377	31,809
Amortización de intangible		87,711	87,711
Cambios en activo y pasivo operativos:			
Depósitos a plazo en bancos	4	0	6,000,000
Cuentas por cobrar		(12,044)	27,045
Inventario de materiales		(1,985,235)	(112,492)
Anticipos a proveedores		(679,090)	(383,690)
Otros activos		275,255	1,029,050
Anticipos recibidos de clientes		17,448,396	21,710,888
Cuentas por pagar		1,168,631	1,075,264
Intereses acumulados por pagar		415,519	(216,053)
Otros pasivos		70,407	43,012
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>14,408,116</u>	<u>26,384,135</u>
Actividades de inversión			
Fondos en fideicomiso con uso específico		(86,751)	(1,602,342)
Compras de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	10	(1,083,734)	(1,158,898)
Construcciones en proceso	9	(50,831,385)	(32,421,682)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(52,001,870)</u>	<u>(35,182,922)</u>
Actividades de financiamiento			
Financiamiento recibido		72,745,169	62,647,253
Financiamiento pagado		(34,117,417)	(53,637,104)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>38,627,752</u>	<u>9,010,149</u>
Aumento neto del efectivo		1,033,998	211,362
Efectivo al inicio del año		2,247,602	2,036,240
Efectivo al final del año	4	<u><u>3,281,600</u></u>	<u><u>2,247,602</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

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. Su principal actividad es el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y del proyecto industrial comercial Santa María Business District. La Compañía es una subsidiaria poseída 100% por Unimax Properties, Corporation, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

Ideal Living, Corp. está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Al 31 de diciembre de 2011 en la Compañía laboraban 40 (2010: 36 empleados).

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia para su emisión el 30 de marzo de 2012.

(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.

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 de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Las estimaciones y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y en varios otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias, cuyos resultados forman la base para los juicios que se hacen sobre el valor corriente de los activos y pasivos que no se puede obtener de otras fuentes más evidentes. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los resultados y supuestos subyacentes se revisan sobre una base continua. La revisión de las estimaciones se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada si dicha revisión 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) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden, los saldos del efectivo, los depósitos a la vista y los depósitos a plazos fijos con vencimientos originales menores a tres meses.

Notas a los Estados Financieros

(d) *Cuentas por cobrar*

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

(e) *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 reconocen en los resultados de las operaciones.

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

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

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

(f) *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 se reconocen en los resultados de las 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

(g) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios) que se tienen para obtener ingresos por alquileres, apreciación de capital o ambos, pero no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio, para su uso en producción o el suministro de bienes y servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo.

(h) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía, son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un deterioro en su valor. Si dicho deterioro se ha dado, 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.

(i) *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.

(j) *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 estado de situación financiera 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 resulta de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos impositivos, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de situación financiera, así como las pérdidas fiscales acumuladas y los créditos fiscales no utilizados. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el activo de impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

(k) *Utilidad (pérdida) neta por acción*

La utilidad (pérdida) neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) netas disponibles para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año.

Notas a los Estados Financieros

(l) *Información de segmento*

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

(m) *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera cuando la Compañía se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

(n) *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.

(o) *Cuentas por pagar*

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

(p) *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.

(q) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones Adoptadas*

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha adoptado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera::

- NIC 24 (Revisada en 2009) – Revelaciones de Partes Relacionadas
Las enmiendas modifican la definición de partes relacionadas y simplifica las revelaciones para entidades con el Estado Panameño.

(r) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones Aún no Adoptadas*

A la fecha del estado de situación financiera hay normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2011; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros. La más significativa es la siguiente:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2010, forma parte de la primera fase del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar la NIC 39.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

- Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medido a costo amortizado si se relaciona con un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para poder recolectar flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo establecen fechas específicas de flujos de efectivo que solo representan pagos de principal e intereses sobre el saldo del principal. Todos los otros activos financieros serían medidos a valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar. La norma requiere que los instrumentos financieros derivados incorporados en un contrato anfitrión que sea un activo financiero dentro del alcance de esta norma no sean separados; en su lugar, el instrumento financiero híbrido será evaluado completamente en cuanto a si debe ser medido a costo amortizado o valor razonable.

La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Banco, la adopción de esta norma podría tener un impacto de importancia relativa en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

(3) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>190,623</u>	<u>190,723</u>
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	23,007,328	17,604,718
Cuentas por pagar	<u>22,181</u>	<u>36,056</u>
	<u>23,029,509</u>	<u>17,640,774</u>
Gastos de operación y administrativos:		
Servicios administrativos y financieros	250,042	329,072
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>477,870</u>	<u>1,475,290</u>
	<u>727,912</u>	<u>1,804,362</u>
Otras transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	1,954,863	1,756,316
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos capitalizadas en construcciones en proceso	<u>937,652</u>	<u>681,797</u>
	<u>2,892,515</u>	<u>2,438,113</u>

Notas a los Estados Financieros

(4) Efectivo y Depósitos en Bancos

El efectivo y los depósitos en bancos son detallados y se concilian con el efectivo y equivalentes de efectivo presentados en el estado de flujos de efectivo como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo en caja	1,000	750
Cuentas corrientes	2,721,062	812,484
Cuentas de ahorros	559,538	1,434,368
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>3.281.600</u>	<u>2.247.602</u>

(5) Fondos en fideicomiso con uso específico

A partir del 17 de diciembre de 2009, los fondos en fideicomiso con uso específico son administrados por BG Trust Inc., como Fiduciario del Fideicomiso BG Trust, Inc., (Fideicomiso 0056-GTIA-09). Estos fondos están representados por el efectivo resultante del cobro de todos los dineros, cheques, giros y demás instrumentos similares que constituyan Bienes y Derechos Cedibles, incluyendo sin limitación cualesquiera cheques o fondos recibidos de compradores o promitentes compradores del Proyecto Santa María Golf & Country Club (el Proyecto) y las reservas establecidas de acuerdo al Contrato de Fideicomiso. Dicho Fideicomiso se originó el 17 de diciembre de 2009, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso Irrevocable (Contrato de Fideicomiso) entre la Compañía como fideicomitente o el Deudor; BG Trust, Inc., como Fiduciario del Fideicomiso; y el Banco General, S. A., como Agente Administrativo. El objetivo principal es garantizar, a los Acreedores, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y de los términos, condiciones y acuerdos provistos en los documentos del préstamo sindicados a plazo, incluyendo sin limitación el pago puntual y completo al vencimiento de todas y cada una de las sumas que se adeuden, como, por ejemplo, principal, intereses corrientes, intereses por mora, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, comisiones, gastos y otras sumas, y cualesquiera responsabilidades financieras de cualquier naturaleza como quiera que fueran evidenciadas, adeudadas por el Fideicomitente a los Acreedores, al Fiduciario y/o al Agente Administrativo, así como también para la realización de los desembolsos que se tengan que hacer para cubrir los costos directos y los costos indirectos de la Fase Uno (1) del Proyecto, de acuerdo con las condiciones acordadas en dichos contratos. Los fondos en el Fideicomiso, están depositados en cuentas de ahorros con el Banco General, S. A.

El Préstamo Sindicado a Plazo y el Contrato de Fideicomiso, establecen ciertas cláusulas restrictivas para el uso específico de los fondos disponibles en el Fideicomiso, tales como reservas para que las cuentas de "reserva para pagos de interés" y "abonos obligatorios" tengan los saldos requeridos; notificaciones y entrega de información al Agente Administrativo y al Fiduciario; contratar y mantener pólizas de seguros; así como también mantener algunas razones financieras dentro de ciertos límites.

Los fondos depositados en las cuentas con Banco General, S. A. devengan intereses del 0.5% anual.

La administración considera que el valor en libros de los fondos se aproxima a su valor razonable. El riesgo de crédito sobre los fondos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

Notas a los Estados Financieros

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Accionistas	97,762	97,762
Partes relacionadas - otras	<u>108,995</u>	<u>96,951</u>
	<u>206,757</u>	<u>194,713</u>

(7) Anticipos a proveedores

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios.

(8) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

Al 31 de diciembre de 2011, 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	286,763	286,763
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

(9) Construcciones en Proceso.

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costos de urbanización	83,962,324	48,050,362
Planos y estudios	13,268,465	12,716,382
Costos operacionales	23,716,346	15,283,695
Intereses y cargos bancarios	19,728,078	13,472,439
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,604</u>	<u>500,604</u>
Total	<u>141,175,817</u>	<u>90,023,482</u>

Al 31 de diciembre de 2010, se capitalizó en el rubro de mejoras la suma de US\$808,980, correspondiente a la construcción de la sala de ventas del proyecto Santa María Golf & Country Club.

(10) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2011</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	452,144	473,803	900,382	1,826,329
Compras del año	1,071,302	12,432	0	1,083,734
Disminuciones del año	<u>0</u>	<u>3,965</u>	<u>0</u>	<u>3,965</u>
Saldo al final del año	<u>1,523,446</u>	<u>482,270</u>	<u>900,382</u>	<u>2,906,098</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	224,495	178,364	107,134	509,993
Gasto del año	267,520	44,668	26,965	339,153
Disminuciones del año	<u>0</u>	<u>2,689</u>	<u>0</u>	<u>2,689</u>
Saldo al final del año	<u>492,015</u>	<u>220,343</u>	<u>134,099</u>	<u>846,457</u>
Saldo neto	<u>1,031,431</u>	<u>261,927</u>	<u>766,283</u>	<u>2,059,641</u>
	<u>2010</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	301,416	274,613	91,402	667,431
Compras del año	<u>150,728</u>	<u>199,190</u>	<u>808,980</u>	<u>1,158,898</u>
Saldo al final del año	<u>452,144</u>	<u>473,803</u>	<u>900,382</u>	<u>1,826,329</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	105,008	134,649	89,851	329,508
Gasto del año	<u>119,487</u>	<u>43,715</u>	<u>17,283</u>	<u>180,485</u>
Saldo al final del año	<u>224,495</u>	<u>178,364</u>	<u>107,134</u>	<u>509,993</u>
Saldo neto	<u>227,649</u>	<u>295,439</u>	<u>793,248</u>	<u>1,316,336</u>

Notas a los Estados Financieros

(11) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gastos pre-pagados para financiamientos	0	250,508
Activos intangibles, neto de amortización	153,493	241,204
Fondo de cesantía	58,368	40,489
Depósitos en garantía	5,432	5,145
Seguros pagados por anticipado	13,438	20,607
Otros	<u>23,837</u>	<u>59,479</u>
Total	<u>254,568</u>	<u>617,432</u>

Los gastos pre-pagados por financiamiento, fueron amortizados a partir de la fecha en que se recibió el primer desembolso sobre el financiamiento mediante el método de tasa de interés efectiva.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo:		
Saldo inicial y final	<u>438,553</u>	<u>438,553</u>
Amortización acumulada		
Saldo al inicio del año	(197,349)	(109,638)
Gasto del año	<u>(87,711)</u>	<u>(87,711)</u>
Saldo al final del año	<u>(285,060)</u>	<u>(197,349)</u>
Saldo neto	<u>153,493</u>	<u>241,204</u>

La vida útil de estos activos intangibles ha sido estimada por la administración en cinco (5) años.

(12) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes del proyecto residencial Santa María Golf and Country Club y de locales para usos comerciales/industriales. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(13) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Accionistas y partes relacionadas	22,181	36,056
Comerciales	2,188,770	855,508
Otras	<u>1,109,496</u>	<u>1,260,252</u>
	<u>3,320,447</u>	<u>2,151,816</u>

Notas a los Estados Financieros

(14) Préstamos por Pagar

El detalle de préstamos por pagar es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamo sindicado a plazo	55,810,922	32,036,000
Banco General, S. A., línea de crédito	0	30,000,000
Metrobank, S.A., línea de crédito	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Total de préstamos por pagar	60,810,922	67,036,000
Menos: gastos pre-pagados por préstamo sindicado a plazo	<u>(790,029)</u>	<u>(1,053,371)</u>
Total	<u>60,020,893</u>	<u>65,982,629</u>

Préstamo Sindicado a Plazo

El 17 de diciembre de 2009, la Compañía celebró un contrato de préstamo sindicado a plazo con Banco General, S.A. como Estructurador y Agente Administrativo, y Banco General, S.A., BANESCO, S.A., BAC International Bank, Inc., Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA) y Produbank (Panamá), S.A., como acreedores originales, mediante el cual los Acreedores acordaron realizar préstamos por un monto de hasta setenta millones de dólares (US\$70,000,000), a la Compañía, la cual utilizará esos fondos exclusivamente para cancelar en su totalidad un préstamo puente que la Compañía tiene celebrado con Banco General, S.A.; para cubrir los costos directos de la Fase Uno (1) del desarrollo residencial Santa María Golf & Country Club y para cubrir los costos indirectos presupuestados de la Fase Uno (1), garantizados con primera hipoteca y anticresis de las fincas detalladas en la nota 7, excepto la finca 250333 sobre la cual mantiene segunda hipoteca y anticresis condicional sucesiva, con fecha de vencimiento el 31 de junio de 2014; devenga intereses a la tasa anual de 6.75%. El 7 de enero de 2010, los Acreedores hicieron el desembolso inicial a la Compañía, por la suma de B/.23,559,876, el cual fue utilizado principalmente para cancelar la línea de crédito rotativa que existía con Banco General, S.A.

Banco General, S.A.

El 26 de agosto de 2010, la Compañía suscribió un convenio de adelanto hasta por treinta y cinco millones (US\$35,000,000), garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250,333. Este convenio considera una tasa de interés anual de 7.00%, y pagos mensuales hasta la fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2011. Los fondos de esta línea de adelantos fueron utilizados principalmente para cancelar anticipadamente el total de la emisión pública de Bonos Corporativos efectuada el 31 de mayo de 2009.

Metrobank, S.A.

Convenio de línea de crédito rotativa con Banco Metrobank, S.A., garantizado con fianzas limitadas de los accionistas, hasta por cinco millones de dólares (US\$5,000,000), según cláusulas acordadas y/o contratadas; devenga intereses a la tasa anual de 6.50%.

Notas a los Estados Financieros

(15) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión

El 10 de febrero de 2011, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta sesenta y cinco millones de dólares (US\$65,000,000.00), divididos en dos (2) series. La Serie A por Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$45,000,000.00), con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 y la Serie B por veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00), con fecha de oferta que será determinada por la Compañía según la demanda del mercado. Los bonos de la Serie A tienen una tasa de interés anual fija de 6.50%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 10 de mayo de 2011 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 10 de febrero de 2014.

	<u>2011</u>
Valor nominal Serie A	45,000,000
Menos costos de emisión	<u>(452,915)</u>
Total	<u>44,547,085</u>

La emisión de los bonos de la Serie A está respaldada por un Fideicomiso de Garantía a favor de los tenedores de los Bonos, en el cual BG Trust, Inc., 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 doscientos quince dólares (US\$215) por metro cuadrado producto de la venta o enajenación total o parcial de la finca en garantía, el cual será utilizado exclusivamente para la Redención Anticipada de los Bonos; las sumas restantes se utilizarán para pagar intereses de los Bonos, sufragar los costos directos e indirectos del proyecto Santa María Business District; de haber algún remanente, será transferido a la Cuenta de Concentración del Préstamo Sindicado.

El emisor se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los Bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la Fecha de Oferta y siempre y cuando se cumpla con los requisitos acordados en el Prospecto Informativo.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de la Serie A, se utilizaron para cancelar el préstamo puente de US\$35,000,000 y los restantes US\$10,000,000 serán utilizados para financiar el avance de construcción del proyecto Santa María Business District o el proyecto residencial.

(16) Acciones Comunes

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2011 y 2010) totalmente emitidas	<u>52,991,614</u>	<u>52,991,614</u>

Notas a los Estados Financieros

Administración de Capital

Las políticas de la Compañía sobre la administración de capital son las 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 período terminado el 31 de diciembre de 2011, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

(17) Gastos de Publicidad

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011, los gastos de publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Comisiones por ventas	339,410	1,324,684
Publicidad	112,723	42,629
Promoción	104,999	72,702
Letreros y vallas	31,069	99,596
Papelería – impresos y otros	9,853	18,154
Total	<u>598,054</u>	<u>1,557,765</u>

(18) Gastos de Operación y Administrativos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011, los gastos de operación y administrativos se detallan así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarios	442,971	361,675
Honorarios profesionales	288,064	282,725
Servicios administrativos	261,947	71,227
Seguridad	235,742	173,863
Mantenimiento de oficina	128,578	54,510
Regalías y donaciones	104,632	85,672
Amortización del programa SAP	87,711	87,711
Impuestos, distintos de renta	77,421	61,626
Comestibles e insumos	55,122	49,390
Energía eléctrica	29,846	25,229
Útiles de oficina	25,433	28,761
Comunicación y teléfono	25,222	26,979
Primas por seguros	24,984	9,093
Depreciación	19,377	31,809
Viajes y viáticos	17,446	6,948
Combustibles y lubricantes	11,504	8,249
Transporte	2,536	3,397
Alquiler de equipos	530	100
Alquiler de oficina	0	6,050
Otros	5,224	8,271
Total	<u>1,844,290</u>	<u>1,383,285</u>

Notas a los Estados Financieros

(19) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 31 de diciembre de 2011, el impuesto sobre la renta diferido activo asciende a B/.2,910,483 (2010: B/.2,310,280).

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 activo se originan del efecto impositivo de pérdidas fiscales no utilizadas.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de B/.600,203 (2010: B/.799,812), tal como se muestra a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>600,203</u>	<u>799,812</u>

La conciliación del impuesto diferido activo del año anterior con el año actual es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	2,310,280	1,510,468
Más:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>600,203</u>	<u>799,812</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>2,910,483</u>	<u>2,310,280</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.

(20) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

El valor razonable de los principales activos y pasivos financieros, así como sus valores presentados en el estado de posición financiera, se muestran como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2011</u>		<u>31 de diciembre de 2010</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Efectivo y depósitos en bancos	3,281,600	3,281,600	2,247,602	2,247,602
Fondos en fideicomiso con uso específico	1,694,094	1,694,094	1,607,343	1,607,343
Cuentas por cobrar	206,757	206,757	194,713	194,713
Cuentas por pagar	3,320,447	3,320,447	2,151,816	2,151,816
Deuda bajo arrendamiento financiero	137,907	137,907	95,504	95,504
Préstamos por pagar	60,020,893	61,529,045	65,982,629	65,982,629
Bonos por pagar	44,547,085	45,240,616	0	0

Notas a los Estados Financieros

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

- (a) *Efectivo y depósitos en bancos/ fondos en fideicomiso para uso específico/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/bonos por pagar*
Para los préstamos y bonos por pagar con vencimiento a largo plazo, el valor razonable se determinó con base en el método de descuento de flujos de efectivo, utilizando tasas de mercado a la fecha de los estados financieros para plazos remanentes similares.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre 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.

(21) Riesgos de Instrumentos Financieros

El estado de situación financiera 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 pactadas al momento en que la Compañía efectuara la venta, prestara el servicio u originaran el activo financiero respectivo.

El principal riesgo de crédito que mantiene la Compañía se debe al efectivo mantenido en bancos. El riesgo de crédito sobre estos montos está limitado debido a que los depósitos se encuentran depositados en instituciones financieras reconocidas.

- (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 por anticipos de ventas de residencias y locales comerciales/industriales, para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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:

	Hasta <u>1 año</u>	De 1 a 5 <u>años</u>	2011 Sin <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	3,281,600	0	0	3,281,600
Fondos en fideicomiso	1,694,094	0	0	1,694,094
Cuentas por cobrar	206,757	0	0	206,757
Anticipos a proveedores	1,451,611	0	0	1,451,611
Total de activos	<u>6,634,062</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,634,062</u>
Pasivos				
Anticipos recibidos de clientes	0	54,574,568	0	54,574,568
Cuentas por pagar	3,863,111	0	0	3,863,111
Otros pasivos	68,388	300,069	0	368,457
Préstamos por pagar	5,000,000	55,020,893	0	60,020,893
Bonos por pagar	0	44,547,085	0	44,608,715
Total de pasivos	<u>8,931,499</u>	<u>154,442,615</u>	<u>0</u>	<u>163,374,114</u>
Margen de liquidez neto	<u>(2,297,437)</u>	<u>(154,442,615)</u>	<u>0</u>	<u>(156,740,052)</u>
	Hasta <u>1 año</u>	De 1 a 5 <u>años</u>	2010 Sin <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	2,247,602	0	0	2,247,602
Fondos en fideicomiso	1,607,343	0	0	1,607,343
Cuentas por cobrar	194,713	0	0	194,713
Anticipos a proveedores	772,521	0	0	772,521
Total de activos	<u>4,822,179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,822,179</u>
Pasivos				
Anticipos recibidos de clientes	0	37,126,172	0	37,126,172
Cuentas por pagar	2,278,961	0	0	2,278,961
Otros pasivos	52,260	203,387	0	255,647
Préstamos por pagar	0	65,982,629	0	65,982,629
Bonos por pagar	0	0	0	0
Total de pasivos	<u>2,331,221</u>	<u>103,312,188</u>	<u>0</u>	<u>105,643,409</u>
Margen de liquidez neto	<u>2,490,958</u>	<u>(103,312,188)</u>	<u>0</u>	<u>(100,821,230)</u>

Notas a los Estados Financieros

(22) 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.

(23) Información por Segmentos

La información por segmento se ha clasificado y se informará en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla la Compañía con base en la forma que han sido estructuradas internamente por la administración. A la fecha de estos estados financieros, la Compañía no presenta información por segmentos debido a que no ha realizado ventas finales u operaciones que afecten las utilidades (pérdidas) integrales.

(24) Litigios

Con base al mejor conocimiento de la Gerencia, la Compañía no mantiene litigios en su contra que pudieran afectar adversamente sus negocios, sus resultados o su situación financiera o su desempeño financiero.