

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre 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 Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 29 de noviembre de 2011



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$178.0 millones al 30 de junio de 2011 a \$194.2 millones al 30 de septiembre de 2011, reflejando un aumento neto de \$16.2 millones. Este aumento obedece principalmente a una inversión de \$13.9 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$129.4 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inventario de \$0.8 millones, un aumento en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y equipo de \$0.2 millones y un aumento de \$1.5 millones en el rubro de Efectivo.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron por un monto similar al 30 de junio de 2011 al 30 de septiembre de 2011, pasando de \$131.6 millones a \$148.4 millones, reflejando un aumento neto de \$16.8 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$2.4 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan una disminución de \$0.1 millones y el rubro de préstamos reflejan un aumento de \$18.4 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$2.8 millones al 30 de junio de 2011 a \$4.2 millones al 30 de septiembre de 2011, reflejando un aumento de \$1.4 millones. Este aumento se debe principalmente al proveniente del efectivo.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de septiembre de 2011 de 1.00. Esto se debe principalmente al aumento del efectivo y la disminución de los pasivos corrientes.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 30 de septiembre de 2011, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$45.9 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 1.69 a 2.02, principalmente debido al aumento del rubro de Préstamos de \$18.4 millones y la disminución de \$0.5 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 Otros ingresos, neto y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Sin embargo, el Emisor ha celebrado contratos promesas de compra-venta de algunas propiedades con sus respectivos abonos y ofrecido opciones de compra a compradores potenciales. Los dineros percibidos por estos rubros no están



reflejados como un ingreso en los estados financieros, sino que están reflejados en la cuenta de pasivos del balance general denominada Anticipos de Clientes.

Al 30 de septiembre de 2011, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$87 millones;
- Casas: \$30 millones;
- Santa María Business District: \$68 millones.

Al 30 de septiembre de 2011, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$50.3 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionadas, al 30 de septiembre de 2011 existe un saldo de \$0.7 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$0.1 millones. Este aumento obedece principalmente a 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 esperado mermen las ventas potenciales en la industria en general.

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$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.

E. Hechos o cambios de Importancia

No hay hecho o cambio de importancia que informar.



II. RESUMEN FINANCIERO

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

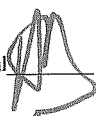
ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-Sep-11</u>	<u>30-Jun-11</u>	<u>31-Mar-11</u>	<u>31-Dic-10</u>
Ventas o Ingresos Totales	20,091	11,994	0	32,641
Margen Operativo	na	na	na	na
Gastos Generales y Administrativos	-1,940,401	-1,300,200	-700,277	-2,941,050
Utilidad (Pérdida) Neta	-1,440,233	-966,135	-525,189	-2,108,597
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	-0.51	-0.34	-0.18	-0.74
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-Sep-11</u>	<u>30-Jun-11</u>	<u>31-Mar-11</u>	<u>31-Dic-10</u>
Activo Circulante (1)	4,208,666	2,796,144	5,225,143	4,822,179
Activos Totales	194,274,343	177,988,486	166,138,183	152,987,453
Pasivo Circulante (2)	4,197,397	4,317,252	4,467,385	2,278,961
Pasivos Totales	148,370,532	131,610,577	119,319,328	105,643,409
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	-7,087,803	-6,613,705	-6,172,759	-5,647,570
Patrimonio Total	45,903,811	46,377,909	46,818,855	47,344,044

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-Sep-11</u>	<u>30-Jun-11</u>	<u>31-Mar-11</u>	<u>31-Dic-10</u>
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	2.02	1.69	1.60	1.40
Capital de Trabajo	11,269	-1,521,108	757,758	2,543,218
Razón Corriente	1.00	0.65	1.17	2.12
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. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2011 no auditados.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

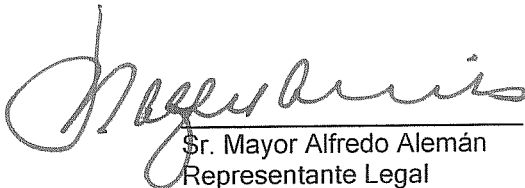
V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

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

FIRMA (S)



Sr. Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal

ANEXO No.1

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

Estados Financieros interinos no auditados

30 de Septiembre de 2011

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



IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

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

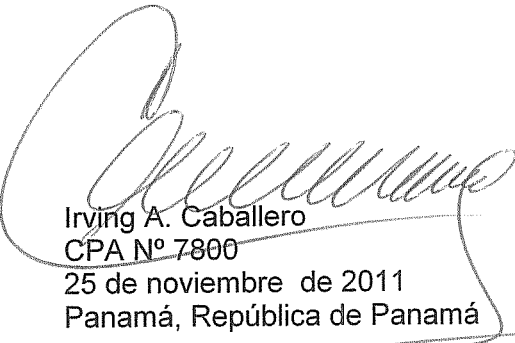
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Ray mil

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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp., (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2011, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero
CPA N° 7800
25 de noviembre de 2011
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2011

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo y depósitos en bancos	4	1,067,217	2,247,602
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	1,678,250	1,607,343
Cuentas por cobrar	3, 6	200,991	194,713
Anticipos a proveedores	7	1,262,208	772,521
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	8	52,691,602	52,691,602
Construcciones en proceso	9	129,399,159	90,023,482
Inventario de materiales		2,897,581	1,206,142
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	10	2,002,975	1,316,336
Impuesto sobre la renta diferido	19	2,790,358	2,310,280
Otros activos	11	284,002	617,432
Total de activos		<u>194,274,343</u>	<u>152,987,453</u>

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



<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3, 12	51,087,973	37,126,172
Cuentas por pagar	3, 13	4,022,408	2,151,816
Deuda bajo arrendamiento financiero		68,430	95,504
Intereses acumulados por pagar		174,989	127,145
Préstamos por pagar	14	49,983,972	65,982,629
Bonos por pagar, netos de costo de emisión	15, 11	42,822,392	0
Provisiones laborales por pagar		210,368	160,143
Total de pasivos		148,370,532	105,643,409
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	16	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		(7,087,803)	(5,647,570)
Total del patrimonio de los accionistas		45,903,811	47,344,044
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		194,274,343	152,987,453

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos			
Otros Ingresos, Netos		20,091	29,790
Total de ingresos		<u>20,091</u>	<u>29,790</u>
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 17	(575,169)	(927,270)
Gastos de operación y administrativos	3, 18	<u>(1,365,232)</u>	<u>(896,563)</u>
Total de gastos		<u>(1,940,401)</u>	<u>(1,823,833)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(1,920,310)	(1,794,043)
Impuesto sobre la renta diferido	19	<u>480,077</u>	<u>493,361</u>
Pérdida neta		<u>(1,440,233)</u>	<u>(1,300,682)</u>
Pérdida neta por acción		(0.51)	(0.46)

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



IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 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		<u>0</u>	<u>(2,108,597)</u>	<u>(2,108,597)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010		52,991,614	(5,647,570)	47,344,044
Pérdida neta - del periodo		<u>0</u>	<u>(1,440,233)</u>	<u>(1,440,233)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2011	16	<u>52,991,614</u>	<u>(7,087,803)</u>	<u>45,903,811</u>

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



Estado de Flujos de Efectivo

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Actividades de operación			
Pérdida neta		(1,440,233)	(1,300,682)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta diferido		(480,077)	(493,362)
Depreciación		246,299	131,023
Amortización intangible		65,783	65,783
Cambios en activo y pasivo operativos:			
Depósitos a plazo en bancos	4	0	6,000,000
Cuentas por cobrar		(6,278)	31,479
Inventario de materiales		(1,691,440)	298,888
Anticipos a proveedores		(489,687)	252,525
Otros activos		267,647	1,216,401
Anticipos recibidos de clientes		13,961,801	16,286,049
Cuentas por pagar		1,870,592	(6,499)
Intereses acumulados por pagar		47,844	182,729
Otros pasivos		50,225	24,534
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>12,402,476</u>	<u>22,688,868</u>
Actividades de inversión			
Fondos en fideicomiso con uso específico		(70,907)	(3,698,599)
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	10	(934,214)	(1,056,056)
Disminución de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras		1,276	0
Construcciones en proceso	9	<u>(39,375,677)</u>	<u>(25,786,500)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(40,379,522)</u>	<u>(30,541,155)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento en financiamiento recibido		58,544,543	62,577,752
Disminución en financiamiento pagado		<u>(31,747,882)</u>	<u>(53,624,039)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>26,796,661</u>	<u>8,953,713</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		(1,180,385)	1,101,426
Efectivo al inicio del año		<u>2,247,602</u>	<u>2,036,240</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>1,067,217</u></u>	<u><u>3,137,666</u></u>

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 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. 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 30 de septiembre de 2011 y diciembre de 2010, en la Compañía laboraban 39 y 36 empleados, respectivamente.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

(a) Declaración de Cumplimiento

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

(b) Base de Preparación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere de parte de la administración, la realización de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Las estimaciones y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y varios otros factores que se consideran son razonables bajo las circunstancias, cuyos resultados forman la base para los juicios que se hacen sobre el valor corriente de los activos y pasivos que no se puede obtener de otras fuentes más evidentes. Los resultados 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 menor 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 irrecuperables 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 están disponibles para la venta.

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

(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, 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 durante el período se basan en los siguientes estimados de vida útil:

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

(g) *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.

Notas a los Estados Financieros

(h) *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.

(i) *Impuesto sobre la renta*

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

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de situación financiera, así como las pérdidas 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.

(j) *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 disponible (pérdida) para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(k) *Información de segmento*

Un segmento de negocio es un componente de la Compañía, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia General 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.

(l) *Instrumentos financieros*

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

(m) *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

Notas a los Estados Financieros

acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento hasta el punto de que no hayan sido cancelados en el período en que se generaron.

(n) *Cuentas por pagar*

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

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

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

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

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

	<u>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>60,390</u>	<u>36,056</u>
	<u>23,067,718</u>	<u>17,640,774</u>
Gastos de operación y administrativos:		
Servicios administrativos y financieros	237,650	211,634
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>459,962</u>	<u>821,724</u>
	<u>697,612</u>	<u>1,033,358</u>
Otras transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	1,814,389	1,756,316
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	<u>896,964</u>	<u>681,797</u>
	<u>2,711,353</u>	<u>2,438,113</u>

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

Efectivo y depósitos en bancos son detallados y se concilian con el efectivo y equivalentes de efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo en caja	1,000	1,750
Cuentas corrientes	565,409	812,484
Cuentas de ahorros	<u>500,808</u>	<u>1,434,368</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,067,217</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-

Notas a los Estados Financieros

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 préstamos 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.

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.

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Accionistas	97,762	97,762
Relacionadas - otras	<u>103,229</u>	<u>96,951</u>
	<u>200,991</u>	<u>194,713</u>

(7) Anticipos a proveedores

Al 30 de septiembre 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.

Notas a los Estados Financieros

(8) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

Al 30 de septiembre 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.

(9) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costos de urbanización	76,397,779	48,050,362
Planos y estudios	13,147,162	12,716,382
Costos administrativos y operacionales	21,424,822	15,283,695
Intereses y cargos bancarios	17,928,792	13,472,439
Obras inducidas de infraestructura	500,604	500,604
Total	<u>129,399,159</u>	<u>90,023,482</u>

Al 31 de Diciembre de 2010, se capitalizó en el rubro de mejoras la suma de Ochocientos Ocho Mil Novecientos Ochenta Dólares (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:

Notas a los Estados Financieros

	<u>2011</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	452,144	473,803	900,382	1,826,329
Compras del periodo	921,782	12,432	0	934,214
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>3,965</u>	<u>0</u>	<u>3,965</u>
Saldo al final del periodo	<u>1,373,926</u>	<u>482,270</u>	<u>900,382</u>	<u>2,756,578</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	224,495	178,364	107,134	509,993
Gasto del periodo	200,058	26,016	20,225	246,299
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>2,689</u>	<u>0</u>	<u>2,689</u>
Saldo al final del periodo	<u>424,553</u>	<u>201,691</u>	<u>127,359</u>	<u>753,603</u>
Saldo neto	<u>949,373</u>	<u>280,579</u>	<u>773,023</u>	<u>2,002,975</u>
	<u>2010</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	301,416	274,613	91,402	667,431
Compras del periodo	<u>150,728</u>	<u>199,190</u>	<u>808,980</u>	<u>1,158,898</u>
Saldo al final del periodo	<u>452,144</u>	<u>473,803</u>	<u>900,382</u>	<u>1,826,329</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	105,008	134,649	89,851	329,508
Gasto del periodo	<u>119,487</u>	<u>43,715</u>	<u>17,283</u>	<u>180,485</u>
Saldo al final del periodo	<u>224,495</u>	<u>178,364</u>	<u>107,134</u>	<u>509,993</u>
Saldo neto	<u>227,678</u>	<u>295,439</u>	<u>793,248</u>	<u>1,316,336</u>

(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	175,421	241,204
Fondo de cesantía	53,880	40,489
Depósitos en garantía	5,144	5,145
Seguros pagados por anticipado	9,177	20,607
Otros	<u>40,380</u>	<u>59,479</u>
Total	<u>284,002</u>	<u>617,432</u>

Los gastos pre-pagados por financiamiento, serán amortizados a partir de la fecha en que se reciba 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:

Notas a los Estados Financieros

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo:		
Saldo inicial	438,553	438,553
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo final	<u>438,553</u>	<u>438,553</u>
Amortización acumulada		
Saldo al inicio del año	(197,349)	(109,638)
Gasto del periodo	<u>(65,783)</u>	<u>(87,711)</u>
Saldo al final del periodo	<u>(263,132)</u>	<u>(197,349)</u>
Saldo neto	<u>175,421</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 30 de septiembre de 2011, la Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes del proyecto Santa María Golf and Country Club. 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	60,390	36,056
Comerciales	1,855,334	855,508
Otras	<u>2,106,684</u>	<u>1,260,252</u>
	<u>4,022,408</u>	<u>2,151,816</u>

(14) Préstamo por Pagar

El detalle de préstamos por pagar es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamo Sindicado a Plazo	45,839,838	32,036,000
Banco General, S. A.	0	30,000,000
Metrobank, S.A.	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Total de Préstamos por pagar	50,839,838	67,036,000
Menos: gastos pre-pagados por préstamo sindicado a plazo	<u>(855,866)</u>	<u>(1,053,371)</u>
Total	<u>49,983,972</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.,

Notas a los Estados Financieros

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 exclusivo denominado Santa María Golf & Country Club y para cubrir los costos indirectos presupuestados de la Fase Uno (1), garantizado 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, el cual devenga intereses a la tasa 6.75% anual. 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), garantizada con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250,333. Este convenio tiene una tasa de interés anual de 7.00%, pagaderos mensualmente 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 el 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 y paga intereses a la tasa de interés anual de 6.50%.

(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>	<u>2010</u>
Valor nominal Serie A	43,264,000	0
Menos gastos pre-pagados y pago total anticipado de la emisión	<u>(441,608)</u>	<u>(0)</u>
Total	<u>42,822,392</u>	<u>0</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

Notas a los Estados Financieros

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 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.

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 cumplan 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 Treinta y Cinco Millones de dólares (US\$35,000,000.00) y Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) serán utilizados para financiar el avance de construcción del Proyecto Sana 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>

Administración de Capital

Las políticas de la Compañía sobre la administración de capital son de mantener un capital sólido, el cual pueda sostener el futuro crecimiento del negocio. La Compañía reconoce la necesidad de mantener un balance entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2011, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

(17) Gastos de Publicidad

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011, los gastos de publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Comisiones por ventas	339,410	720,452
Publicidad	89,817	61,279
Promoción	106,536	94,895
Letreros y vallas	30,735	34,517
Papelería – impresos y otros	8,671	16,127
Total	<u>575,169</u>	<u>927,270</u>

Notas a los Estados Financieros

(18) Gastos de Operación y Administrativos

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011, los gastos de operación y administrativos se detallan así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarios	313,378	226,162
Servicios administrativos	284,922	43,405
Honorarios profesionales	172,368	160,179
Seguridad	160,140	146,797
Regalías y donaciones	101,848	53,045
Mantenimiento de oficina	95,179	21,260
Amortización del programa SAP	65,783	65,783
Impuesto – Tesoro Nacional	60,385	61,272
Energía eléctrica	22,614	19,121
Comunicación y teléfono	17,761	19,395
Primas por seguros	15,291	1,903
Viajes y viáticos	14,162	6,458
Comestibles e insumos	9,991	18,999
Combustibles y lubricantes	8,472	5,936
Depreciación	8,364	9,317
Útiles de oficina	6,778	23,443
Transporte	1,969	2,646
Alquiler de equipos	530	100
Alquiler de oficina	0	6,050
Otros	<u>5,297</u>	<u>5,292</u>
Total	<u>1,365,232</u>	<u>896,563</u>

(19) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 30 de septiembre de 2011, el impuesto sobre la renta diferido activo asciende a B/.2,790,358 (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 30 de septiembre de 2011, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de B/. 480,077 (2010: B/.493,362), tal como se muestra a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efecto impositivo de pérdida fiscal del periodo	<u>480,077</u>	<u>493,362</u>



Notas a los Estados Financieros

La conciliación del impuesto diferido activo del año anterior con el periodo corriente 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>480,077</u>	<u>799,812</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>2,790,358</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 los valores presentados en el estado de posición financiera, se muestra como sigue:

	<u>30 de septiembre 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	1,067,217	1,067,217	2,247,602	2,247,602
Fondos en fideicomiso con uso específico	1,678,250	1,678,250	1,607,343	1,607,343
Cuentas por cobrar	200,991	200,991	194,713	194,713
Cuentas por pagar	4,022,408	4,022,408	2,151,816	2,151,816
Deuda bajo arrendamiento financiero	68,430	68,430	95,504	95,504
Préstamos por pagar	49,983,972	49,983,972	65,982,629	65,982,629
Bonos por pagar	42,822,392	42,822,392	0	0

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/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 por pagar con vencimiento a largo plazo el valor razonable se determinó con base al método de descuento de flujos de efectivo. Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas contractuales se aproximan a las tasas de mercado al cierre del año.

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.

Notas a los Estados Financieros

El valor razonable se mantiene igual que el valor en libros debido a que las tasas en el mercado no sufrieron cambios y seguían los mismos al 30 de septiembre de 2011.

(21) Riesgos de Instrumentos Financieros

El estado de posición 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 pactados al momento de que la Compañía efectuara la venta, prestaron el servicio u originaron 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 para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

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

	<u>2011</u>			
	<u>Hasta</u> <u>1 año</u>	<u>De 1 a 5</u> <u>años</u>	<u>Sin</u> <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>				
Efectivo y depósitos en bancos	1,067,217	0	0	1,067,217
Fondos en fideicomiso	1,678,250	0	0	1,678,250
Cuentas por cobrar	200,991	0	0	200,991
Anticipos a proveedores	<u>1,262,208</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,262,208</u>
Total de activos	<u>4,208,666</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,208,666</u>
<u>Pasivos</u>				
Anticipos recibidos de clientes	0	51,087,973	0	51,087,973
Cuentas por pagar	4,197,397	0	0	4,197,397
Otros pasivos	52,260	226,538	0	278,798
Préstamos por pagar	5,000,000	44,983,972	0	49,983,972
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>42,822,392</u>	<u>0</u>	<u>42,822,392</u>
Total de pasivos	<u>9,249,657</u>	<u>139,120,875</u>	<u>0</u>	<u>148,370,532</u>

Notas a los Estados Financieros

Margen de liquidez neto	(5,040,991)	(139,120,875)	0	(144,161,866)
	<u>2010</u>			
	<u>Hasta</u> <u>1 año</u>	<u>De 1 a 5</u> <u>años</u>	<u>Sin</u> <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>				
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	<u>772,521</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>772,521</u>
Total de activos	<u>4,822,179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,822,179</u>
<u>Pasivos</u>				
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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>

(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.

ANEXO No.2



BGT

BG Trust,
Inc.

11(302-01)206-19

10 de octubre de 2011

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE IDEAL LIVING CORP.

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie A de la emisión de bonos por US\$65,000,000.00 realizada por **IDEAL LIVING CORP.**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2011, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$45,000,000.00** sobre la Finca No.250333, inscrita en el documento 822599 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/lp