

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

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.12-2003 del 11 de noviembre de 2003 de la CNV.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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

Ideal Living Corp. (en adelante "ILC" o el "Emisor") es propietaria de una propiedad de alrededor de 258 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>.

A. 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 solo ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones por el periodo 2012.

B. Pacto Social y Estatutos

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013 

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.

Capitalización y endeudamiento (basado en EEFFs al 31-dic-12)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2012 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-12	
Anticipos recibidos de clientes	53,556	(i)
Cuentas por pagar	3,210	
Deuda bajo arrendamiento financiero	115	
Intereses acumulados por pagar	394	
Préstamos por pagar	72,074	(ii)
Bonos por pagar, neto de costos de emisión	24,758	(iii)
Dividendos por pagar	22,222	
Provisiones laborales por pagar	4,742	
Impuesto sobre la renta diferido	8,968	
TOTAL DE PASIVOS	190,039	
Acciones comunes	52,992	
Déficit acumulado	-2,768	
TOTAL PATRIMONIO	50,224	
PASIVOS + PATRIMONIO	240,263	

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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 US\$67,600,428 y US\$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 US\$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 US\$65,000,000, divididos en dos (2) series. La Serie A por US\$45,000,000, con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 con vencimiento el 10 de febrero de 2014 y la Serie B por US\$20,000,000, con fecha de oferta el 1 de octubre de 2012.

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.

La emisión de los bonos de la serie B está respaldada por un Fideicomiso de Garantía contiene como garantías primera hipoteca anticresis sobre la finca 277,637 inscrita en el documento 1258954 de la sección de propiedad, Provincia de Panamá.

C. 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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



- 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 US\$120 por metro cuadrado vendible.

Según los términos del fideicomiso de garantía, el Emisor debe depositar en la Cuenta de Concentración US\$215, por cada metro cuadrado que solicite segregar 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 US\$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 2012, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$81.8 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:

- 58 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 251.4 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 58 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

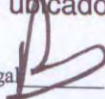
El Proyecto será desarrollado en 4 Fases dentro de 2 parcelas principales (Parcela Sur y Parcela Norte del Corredor Sur). A continuación se presenta la descripción de todas las Fases:

FASE 1

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Island Estates (IE-1, IE-2, IE-3)	Lotes unifamiliares	58	Casas	11.1
Fairway Estates II	Casas unifamiliares	44	Casas	5.6
Lotes	Lotes para desarrollo de 4 edificios, 280 apartamentos en total.	4	Edificios	1.7
The Reserve	Lotes para desarrollo de 10 edificios, 290 apartamentos en total.	1	Edificios	8.2
Total				26.6

La primera fase de desarrollo contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste del proyecto e incluye casas, apartamentos,

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



lotes unifamiliares y la cancha de golf (los primeros 9 hoyos), la cual fue inaugurada en septiembre de 2012. Ya se completaron los trabajos de movimiento de tierra y se ha completado más del 80% de la infraestructura principal.

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

Island Estates (Lotes de Terreno): Proyecto de 58 lotes de terreno ubicados en tres islas (Island Estates 1, Island Estates 2, Island Estates 3) en un área de 11.1 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 1,100 y 2,000 m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos, jardines y bosques. Los compradores de estos lotes se encargarán del diseño y construcción de las casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 48 lotes, lo que representa el 83% de los lotes disponibles.

Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares): Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747 m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar, balcones, cavas, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

Lotes: Se han designado ciertos lotes de terrenos en donde se construirán edificios. Un área es de 1.7 hectáreas, dividida en 4 lotes y es donde se construirán 4 edificios por un total de 280 apartamentos, mientras que otra área denominada "The Reserve" es de 8.2 hectáreas y contará con 10 edificios para un total de 290 apartamentos. Ya se inicio construcción de 5 de los 14 edificios de apartamentos. Algunos de los edificios que se construirán son The Legacy, The Regent y Pinnacle.


En total, se estima que la primera fase tendrá más de 600 unidades residenciales

FASE 2

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Fairway Estates I	Casas unifamiliares	42	Casas	5.5
Fairway Estates III	Casas unifamiliares	58	Casas	8
Peninsula Estates I	Lotes unifamiliares	27	Casas	5.2
Peninsula Estates II	Lotes unifamiliares	24	Casas	5.2
Lotes	Lotes para desarrollo de 19 edificios de aprox. 10 apartamentos cada uno	19	Edificios	7.2
Lotes	Lotes para desarrollo de 5 edificios de aprox. 150 apartamentos cada uno.	5	Edificios	1.4
Total				32.5

La segunda fase contempla 32.5 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste, central sur y sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes. La segunda fase se encuentra en etapa de movimiento de tierra.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013 

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

Fairway Estates I y Fairway Estates III (Viviendas Unifamiliares): Al igual que el Fairway Estates II, Fairway Estates I y III es un proyecto de lotes con casas unifamiliares, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. El tamaño de Fairway Estates I es de 5.5 hectáreas y contempla 42 lotes, mientras que el Fairway Estates III es de 8 hectáreas y contempla 58 lotes.

Península Estates I y II (Lotes de Terreno): Proyecto de 51 lotes de terrenos ubicado en dos parcelas, Península Estates I, que es de 5.2 hectáreas y tiene 27 lotes y Península Estates II, que es de 5.2 hectáreas y tiene 24 lotes. El tamaño de los lotes varía entre 1,000 a 2,170m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. En este proyecto, los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 1 lotes, lo que representa el 2% de los lotes disponibles.

Lotes: Se han designado lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 7.2 hectáreas y es donde se construirán 19 edificios de aproximadamente 10 apartamentos cada uno, mientras que el otro área es de 1.4 hectáreas y contará con 5 edificios de aproximadamente 150 apartamentos cada uno.

En esta etapa se planea construir los otros 9 hoyos de la cancha de golf. En total, se estima que la segunda fase tendrá aproximadamente más de 1,000 unidades residenciales.

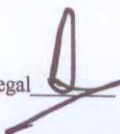
FASE 3

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Península Estates III	Lotes unifamiliares	39	Casas	7.4
Fairway Estates IV	Casas unifamiliares	52	Casas	5.5
Lotes	Lotes para desarrollo de 14 edificios de aprox. 10 apartamentos cada uno	14	Edificios	5.3
Lotes	Lotes para desarrollo de 4 edificios de aprox. 77 apartamentos cada uno.	4	Edificios	5.4
Town Center	Towncenter con 32 apartamentos tipo loft	1	Towncenter	2.4
Total				26

La tercera fase contempla 26 hectáreas de terrenos desarrollables. Esta fase estará ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes, lotes unifamiliares y un towncenter. La tercera fase se tiene contemplado iniciar cuando la fase dos este más avanzada.

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



Peninsula Estates III (Lotes de Terreno): Al igual que Peninsula Estates I y II, Peninsula Estates III es un proyecto de 39 lotes de terreno en un área de 7.4 hectáreas, donde los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Los lotes tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines.

Fairway Estates IV (Viviendas Unifamiliares): Al igual que los otros Fairway Estates, Fairway Estate IV es un proyecto de 52 lotes en un área de 5.5 hectáreas, con casas unifamiliares ya construidas, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. Las casas tendrán vista a lagos y jardines.

Lotes: Se han designado ciertos lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 5.3 hectáreas y es donde se construirán 14 edificios de aproximadamente 10 apartamentos cada uno, mientras que en otra área de 5.4 hectáreas se construirán 4 edificios de aproximadamente 77 apartamentos cada uno.

Towncenter: Se ha asignado 2.4 hectáreas que serán utilizadas para la construcción de un towncenter con 32 apartamentos tipo loft.

En total, se estima que la tercera fase tendrá más de 500 unidades residenciales.

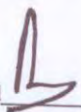
FASE 4

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Lotes	Lotes para desarrollo de 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno	22	Edificios	12
Lotes	Lotes para desarrollo de 9 edificios de aprox. 80 apartamentos cada uno	9	Edificios	5.7
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	5.4
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	4.5
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	2.9
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	1.8
Lote comercial	Lote comercial	1	Lotes comerciales	1.1
Total				33.4

La cuarta fase contempla 33.4 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte norte del proyecto e incluye lotes, casas y apartamentos. La cuarta fase se tiene contemplado iniciar cuando las fase 3 este más avanzada.

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

Lotes: Se han asignado lotes que serán utilizados para la construcción de edificios. Una sección será de 12 hectáreas y se construirán 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno, mientras que otra sección será de 5.7 hectáreas y contará con 9 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno. También habrá otra área de 14.6 hectáreas dónde se construirán edificios.




Lote comercial: Se ha asignado un área de 1.1 hectáreas que será utilizada para el desarrollo de locales comerciales.

En total, se estima que la cuarta fase tendrá más de 2,000 unidades residenciales.

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:

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



- 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 2012, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$99.1 millones;
- Casas: \$49.7 millones;
- Santa María Business District: \$81.8 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionadas, al 31 de diciembre del 2012 existe un saldo de US\$6.7 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 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-2012
Opciones Lotes-Reservaciones	4,698
Opciones Residenciales-Reservaciones	220
Opciones Apartamentos-Reservaciones	120
Contratos de membresía de Club de Golf	1,643
Contratos promesas de compraventa Lotes	33,609
Contratos promesas de compraventa residenciales	11,452
Contratos promesas de compraventa Lotes Comerciales	1,814
TOTAL	53,556

k. 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.




I. 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
	Ancon	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

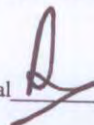
A. Litigios legales

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.

B. 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.

Representante Legal

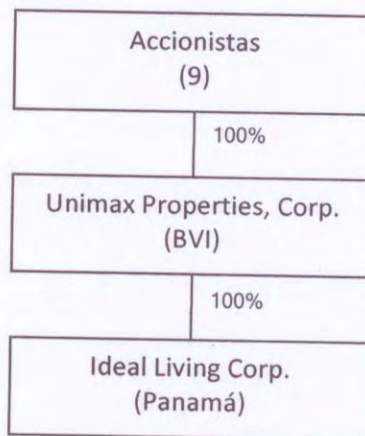


Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



D. 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.

E. 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)
250330	52.3	7.5
250331	20.4	2.6
250332	23.3	5.5
250334	1.1	0.3
250338	1.9	0.3
250339	14.6	3.8
277637	15.2	3.6
277646	4.8	1.2
277648	10.2	2.6
277652	6.8	1.1
277654	11.9	1.8
277655	40.3	6.0
277659	5.1	0.6
277664	3.4	0.4
277665	6.4	0.9
294259	3.4	0.8

294260	2.3	0.3
397325	0.8	0.1
397326	1.3	0.2
397327	16.2	2.0
397328	7.2	0.9
389053	2.0	0.3
Total	250.9	42.8

Al 31 de diciembre del 2012, el Emisor ha invertido más de US\$160 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

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

G. Información de tendencias

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.

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 2012 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 2012, 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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$208.9 millones al 31-dic-11 a \$240.2 millones al 31-dic-12, reflejando un aumento de \$31.3 millones. Este aumento obedece principalmente a una inversión de \$23.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$164.6 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$10.4 millones, un aumento en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$8.4 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.4 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.6, una disminución en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$9.9 millones y una disminución en el rubro de Anticipos a proveedores de \$0.7 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron por un monto similar al 31-dic-2011 al 31-dic-2012, pasando de \$163.4 millones a \$190.0 millones, un aumento neto de \$26.6 millones. Los Anticipos recibidos de clientes disminuyeron por \$1.0 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan una disminución de \$0.3 millones, el rubro de Préstamos refleja un aumento de \$12.1 millones, el rubro de Dividendos por Pagar refleja un aumento de \$22.2 millones y un aumento en el rubro de impuestos sobre la renta diferidos por \$9.0 millones, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja una disminución de \$19.7 millones y el rubro de Provisiones por pagar refleja un aumento de \$4.5 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$6.6 millones al 31-dic-11 a \$13.8 millones al 31-dic-12, reflejando un aumento de \$7.2 millones. Este aumento se debe principalmente al rubro proveniente del efectivo.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2012 de 3.84. Esto se debe principalmente al aumento del efectivo en el periodo.

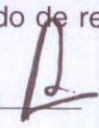
B. Recursos de Capital


El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2012, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$50.2 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumentó de 2.30 a 2.37, principalmente al aumento en el rubro de Dividendos por Pagar de \$22.2 millones.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 31 de diciembre de 2012 en comparación al año anterior. El cambio se atribuye principalmente el reconocimiento de los ingresos por la venta de los lotes del proyecto Santa María Business District. Adicionalmente, el estado de resultados refleja pérdidas en los otros periodos analizados debido a que se encuentra en proceso de desarrollo de los Proyectos. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013 

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$99.1 millones;
- Casas: \$49.7 millones;
- Santa María Business District: \$81.8 millones.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$120.4 millones.

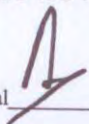
Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2012 existe un saldo de \$6.7 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" 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 \$3.5 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.5 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$3.0 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de diciembre de 2012 y negativa en los otros 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 estas 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. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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 el socio mayoritario de Grupo Pellas; un grupo de empresas del sector financiero, industrial y comercial, con ventas de \$1.2B y más de 18,000 empleados.

El Sr. Pellas es el presidente de la junta directiva y accionista mayoritario de las siguientes empresas: BAC Florida Bank, un banco que forma parte del FDIC en el estado de Florida; The SER Holding Co., empresa propietaria de 4 ingenios para la producción de azúcar; dos compañías destiladoras y una planta de biocombustible en Centroamérica y Compañía Licorera de Nicaragua, productor de Ron Flor de Caña y otros rones; GBM Corporation, una compañía aliada con IBM con derechos de distribución exclusiva de sus productos y servicios en Centroamérica y República Dominicana; Hospital Metropolitano "Vivian Pellas", en Managua, Nicaragua; y Pellas Development Group, con inversiones en Bienes Raíces de más de \$400M en Panamá, Costa Rica y Nicaragua. Es también Director y socio de Casa Pellas, la cual distribuye las marcas automotrices de Toyota, Hino, Suzuki y Yamaha en Nicaragua y Frutales de San Juan, una de las más grandes plantaciones de naranjas del mundo.

En 1985, fundó la red financiera de BAC Credomatic, y la vendió gradualmente (dese junio de 2005 hasta Diciembre de 2010) a GE Capital. Esta transacción es reconocida como la mayor hecha en Centroamérica.

El Sr. Pellas está involucrado en muchas iniciativas filantrópicas y sin fines de lucro. Sirve como parte de la directiva de las siguientes instituciones: INCAE Business School, American Nicaraguan Foundation, Asociación Pro Niños Quemados de Nicaragua, International Game Fishing Association, Centro Empresarial Pellas, y el Consejo de Asesoría de Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas ha recibido diferentes galardones. La Cámara de Comercio de Latinoamérica en Estados Unidos, lo nombró El Hombre de Negocios del Año, en 2005, sus colegas le han elegido como uno de los hombres de negocios más admirados de Centroamérica por 5 años consecutivos. Fue galardonado en el 2008 por el presidente de Italia con la orden de "Stella Della Solidarietà Italiana in Grande Ufficiale", y en Octubre de este año, fue nombrado el Hombre de negocios del Año por la Cámara Americana de Comercio de Nicaragua.

El Sr. Pellas ha servido en las siguientes directivas: Cámara Nicaragüense de la Industria (1978-1998), Visa International – Latin America (1992-1996) e IBM Latin America (1992-1996).

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



Tiene una Licenciatura en Economía, una maestría en investigación gastronómica y una maestría en administración de empresas, cursadas todas en la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas y su esposa, Vivian, residen en Managua, Nicaragua y son padres de tres hijos.

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, Loft 41 y Bella Mar 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

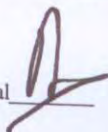
Domicilio Comercial: Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., Torres de las Américas, Torre B, piso 16, Punta Pacifica

Email: fdunque@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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



2. Empleados de importancia y asesores

Ing. Martín Sosa - Director General

El Ing. Sosa cuenta con más de 20 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 14 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 11 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



Sr. Aurelio Escalona - Gerente de Ingeniería

Ingeniero Civil panameño, egresado de la Universidad de Kansas, con 21 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.

3. 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.

4. 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.

5. Designación por acuerdos o entendimientos**Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor**

CFO de Grupo Pellas con más 13 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).

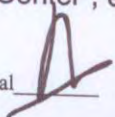

El Proyecto contempla el apoyo de diversas empresas consultoras con amplia trayectoria a nivel internacional para el desarrollo de proyectos a gran escala, como se detallan a continuación:

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.

Representante Legal Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013 

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.

B. Compensación

A. 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.

B. 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 2012 fue US\$460 mil y en el 2011 fue US\$431 mil.



C. Prácticas de la 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.

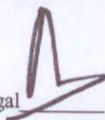
El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde las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

D. Empleados

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

Departamento	2009	2010	2011	2012
Dirección General	2	2	2	2
Mercadeo y Ventas	5	5	5	5
Contabilidad, Finanzas y Legal	7	7	7	11
Construcción	4	2	4	4
Ingeniería	4	6	4	7
Control de Proyecto	4	4	4	4
Mantenimiento y Servicios	4	9	9	7
Monitoreo Ambiental	1	1	1	1
Totales	31	36	36	41

E. 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

Representante Legal Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013 

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control**

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%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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

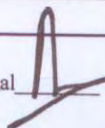
Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 - 100,000	95,327	3.35%	1
100,001 - 200,000	369,380	12.98%	3
200,001 - 300,000	284,660	10.00%	1
300,001 - 400,000	338,213	11.88%	1
400,001 - 500,000	810,205	28.46%	2
500,001 - 600,000	0	0	0
600,001 - 700,000	0	0	0
700,001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

C. Persona Controladora

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%

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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.

D. Cambios en el Control Accionario

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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación del negocio o contratos con partes relacionadas

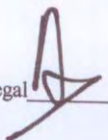
Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre del 2011, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-12	12 meses 31-dic-11
Activos:		
Cuentas por cobrar	158,790	190,623
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	13,658,176	23,007,328
Cuentas por pagar	109,647	22,181
	13,767,823	
Ingresos:		
Venta de terreno	28,766,655	
Costos:		
Costo de venta de terreno	15,145,306	
	12 meses 31-dic-11	12 meses 31-dic-11
Gastos de Operación y Publicidad:		
Gastos de publicidad y mercadeo	1,068,621	477,870
Servicios administrativos y financieros	143,326	250,042
	1,211,947	727,912
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	3,557,895	1,954,863
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	1,242,572	937,652
	4,800,467	2,892,515

Al 31 de diciembre del 2012, 17 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 \$28.4 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

Al 31 de diciembre del 2012, 27 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron contratos de compra-venta, bajo los cuales, se cumplieron los términos y condiciones, y realizaron pagos por un monto total de \$28.8 millones correspondiente a compra de terrenos en el proyecto Santa María Business District.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



Al 31 de diciembre del 2012, los abonos relacionados a estos acuerdos de promesa de compra-venta totalizaban \$13.6 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	809,129
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	1,603,033
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	77,909
Pellas Development Services	Servicios profesionales	82,005
Esmor Ingenieros y Arquitectos	Servicios profesionales	24,000
Publitop de Panama, S.A.	Servicios de Letreros y Vallas en el Corredor Sur	25,983

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

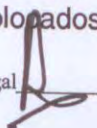
De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto 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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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 2012, 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

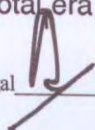
Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	10-Feb-2014	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$45,000,000
Bonos corporativos	01-Oct-2015	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$20,000,000

B. Descripción de Derechos de los Títulos.

1. Capital accionario (basado en EEFs al 31-dic-11)

Al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$50,223,765 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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

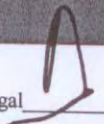
A la fecha de este informe, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2012, 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: 01 de octubre de 2012
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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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: 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 veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo activo principal consistirá en la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 277,637, inscrita al documento 1258954, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad del Emisor, consiste en un terreno de 152,394 m², ubicado a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Llano Bonito, Ciudad de Panamá.

Fecha de Vencimiento: Serie A: 10 de febrero de 2014
Serie B: 01 de octubre de 2015

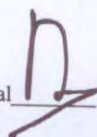
Tasa de Interés: 6.50% anual fija Serie A
6.00% anual fija Serie B

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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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.
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 ISIN PAL0736322B0
Precio de cierre al 31-Dic-2012	103.75%
Agente de Pago y Registro	Banco General, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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	Año que reporta	Año que reporta	Año que reporta
	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-11</u>	<u>31-dic-10</u>	<u>31-dic-09</u>
Ventas o Ingresos Totales	74,276,043	41,533	32,641	0
Margen Operativo	56.31%	na	na	na
Gastos Generales y Administrativos	-5,954,534	-2,442,344	-2,941,050	-1,604,701
Utilidad (Pérdida) Neta	26,902,552	-1,800,608	-2,108,597	-1,123,275
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	9.45	-0.63	-0.74	-0.39
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Año que reporta	Año que reporta	Año que reporta
	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-11</u>	<u>31-dic-10</u>	<u>31-dic-09</u>
Activo Circulante (1)	13,852,232	6,634,062	4,822,179	8,651,831
Activos Totales	240,262,217	208,917,550	152,987,453	123,472,790
Pasivo Circulante (2)	3,603,653	3,863,111	2,278,961	1,419,750
Pasivos Totales	190,038,452	163,374,114	105,643,409	74,020,149
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	-2,767,849	-7,448,178	-5,647,570	-3,538,973
Patrimonio Total	50,223,765	45,543,436	47,344,044	49,452,641

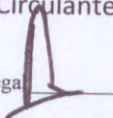
RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Año que reporta	Año que reporta	Año que reporta
	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-11</u>	<u>31-dic-10</u>	<u>31-dic-09</u>
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	2.4	2.3	1.4	1.15
Capital de Trabajo	10,248,579	2,770,951	2,543,218	7,232,081
Razón Corriente	3.84	1.72	2.12	6.09
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

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

(2) Pasivos Circulante, incluye las Cuentas por pagar

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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 2012 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.

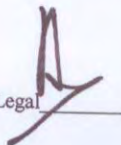
No existen reglas pre-establecidas para este tema, sin embargo, existe supervisión de la Junta Directiva por medio de:

- 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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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.

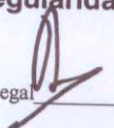
No se han adoptado a la fecha.

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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



- 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.

II. 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).

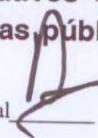
No existen mecanismos sobre este tema.

- 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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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 estatuto 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**

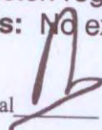
No existen reglas sobre este tema.

- 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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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 quiénes 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).

Representante Legal

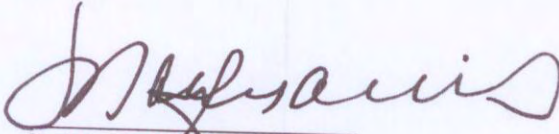


Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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.



Sr. Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal



Representante Legal



Fecha de este Informe: 25 de marzo del 2013



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

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012

(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 2012, 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 errores 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 errores 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 errores 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 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG

27 de marzo de 2013
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y depósitos en bancos	4	997,328	3,281,600
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	10,176,778	1,694,094
Cuentas por cobrar	3, 6	609,331	206,757
Anticipos a proveedores y otros	7	2,068,795	1,451,611
Inventarios:			
Lotes urbanizados para la venta		10,368,278	0
Materiales		3,134,219	3,191,377
Terrenos en desarrollo urbanístico	8	42,742,646	52,691,602
Construcciones en proceso	9	164,592,159	141,175,817
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,408,004	2,059,641
Impuesto sobre la renta diferido	21	2,910,483	2,910,483
Otros activos	12	255,059	254,568
Total de activos		<u>240,263,080</u>	<u>208,917,550</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>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3,13	53,556,053	54,574,568
Cuentas por pagar	3,14	3,209,750	3,320,447
Intereses acumulados por pagar		393,903	542,664
Deuda bajo arrendamiento financiero		115,201	137,907
Préstamos por pagar	15	72,073,743	60,020,893
Bonos por pagar, netos de costo de emisión	16,17	24,758,383	44,547,085
Dividendos por pagar		22,222,222	0
Provisiones por pagar		4,742,542	230,550
Impuesto sobre la renta diferido		8,967,518	0
Total de pasivos		<u>190,039,315</u>	<u>163,374,114</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	18	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		<u>(2,767,849)</u>	<u>(7,448,178)</u>
Total del patrimonio		<u>50,223,765</u>	<u>45,543,436</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u><u>240,263,080</u></u>	<u><u>208,917,550</u></u>

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos			
Ventas de terrenos, Santa María Business District	3	74,006,805	0
Club de golf		269,238	0
Otros ingresos, netos		0	41,533
Total de ingresos		<u>74,276,043</u>	<u>41,533</u>
Costos			
Costos de ventas de terrenos	9	32,159,871	0
Costos de ventas del club de golf		291,569	0
Total de costos		<u>32,451,440</u>	<u>0</u>
Utilidad bruta		<u>41,824,603</u>	<u>41,533</u>
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 19	1,110,458	598,054
Impuesto de transferencia de bienes inmuebles		1,828,355	0
Gastos de operación y administrativos	3, 20	3,015,721	1,844,290
Total de gastos		<u>5,954,534</u>	<u>2,442,344</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		<u>35,870,069</u>	<u>(2,400,811)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	21	(8,967,518)	600,203
Utilidad (pérdida) neta		<u>26,902,551</u>	<u>(1,800,608)</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción		<u>9.45</u>	<u>(0.63)</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 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010		52,991,614	(5,647,570)	47,344,044
Pérdida neta - 2011		0	(1,800,608)	(1,800,608)
Saldo al 31 de diciembre de 2011		52,991,614	(7,448,178)	45,543,436
Utilidad neta - 2012		0	26,902,551	26,902,551
Dividendos declarados sobre acciones comunes	17	0	(22,222,222)	(22,222,222)
Saldo al 31 de diciembre de 2012		<u>52,991,614</u>	<u>(2,767,849)</u>	<u>50,223,765</u>

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

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		26,902,551	(1,800,608)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta diferido		8,967,518	(600,203)
Depreciación		26,471	19,377
Amortización de activos intangible		87,711	87,711
Cambios en activo y pasivo operativos:			
Cuentas por cobrar		(402,574)	(12,044)
Construcciones en proceso	9	(18,526,675)	(50,831,385)
Inventario de terrenos para la venta		(10,368,278)	0
Inventario de materiales		57,158	(1,985,235)
Terrenos en desarrollo urbanístico		9,939,831	0
Anticipos a proveedores y otros		(617,184)	(679,090)
Otros activos		(88,202)	275,255
Anticipos recibidos de clientes		(1,018,515)	17,448,396
Cuentas por pagar		(110,697)	1,168,631
Intereses acumulados por pagar		(148,761)	415,519
Otros pasivos		80,129	70,407
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>14,780,483</u>	<u>(36,423,269)</u>
Actividades de inversión			
Fondos en fideicomiso con uso específico		(8,482,684)	(86,751)
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	10	(823,513)	(1,083,734)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(9,306,197)</u>	<u>(1,170,485)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento por financiamientos recibidos		42,262,298	72,745,169
Disminución por financiamientos pagados		(50,020,856)	(34,117,417)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(7,758,558)</u>	<u>38,627,752</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(2,284,272)	1,033,998
Efectivo al inicio del año		3,281,600	2,247,602
Efectivo al final del año	4	<u>997,328</u>	<u>3,281,600</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

31 de diciembre de 2012

(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, así como el desarrollo de un proyecto complementario comercial denominado 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 2012, en la Compañía laboraban 42 (2011: 40) empleados.

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia para su emisión el 27 de marzo de 2013.

(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 afecta sólo dicho período, o en el período de la revisión y/o períodos futuros, si la revisión afecta ambos.

(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.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

(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 en la fecha en que fueron aportados y (ii) los costos de desarrollo relacionados con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos, incluyendo una estimación razonable de costos aún por incurrir relacionados con proyectos cuyo proceso de venta se haya iniciado. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen 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 asignarán 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

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

(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.

Para la determinación del reconocimiento de los ingresos por ventas de terrenos urbanizados, conforme los diversos proyectos de la Compañía, se reconocen provisiones determinadas por ingenieros de la Compañía sobre los costos aún por incurrir en proyectos en proceso de venta.

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) *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por venta de terrenos y lotes comerciales son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta
- Abono o cancelación
- Inscripción de las Escrituras Públicas de venta en el Registro Público.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

(k) *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 revertir en fechas futuras. Si se determina que el activo de impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

(l) *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) neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año.

(m) *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.

(n) *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.

(o) *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.

(p) *Cuentas por pagar*

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

(q) *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.

Notas a los Estados Financieros

(2) **Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación**

(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 2012; 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.

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.

- NIIF 13 Medición del valor razonable, publicada el 12 de mayo de 2011; esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.

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 de la Compañía, la adopción de estas normas podría tener un impacto de importancia relativa en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

Notas a los Estados Financieros

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>158,790</u>	<u>190,623</u>
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	13,658,176	23,007,328
Cuentas por pagar	<u>109,647</u>	<u>22,181</u>
	<u>13,767,823</u>	<u>23,029,509</u>
Ingresos:		
Ventas de terrenos	<u>28,766,655</u>	<u>0</u>
Costos:		
Costo de ventas de terrenos	<u>15,145,306</u>	<u>0</u>
Gastos de operación y administrativos:		
Gastos de publicidad y mercadeo	1,068,621	477,870
Servicios administrativos y financieros	<u>143,326</u>	<u>250,042</u>
	<u>1,211,947</u>	<u>727,912</u>
Otras transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	3,557,895	1,954,863
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>1,242,572</u>	<u>937,652</u>
	<u>4,800,467</u>	<u>2,892,515</u>

No se otorgan beneficios a largo plazo a los ejecutivos de la Compañía

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

El efectivo y 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>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	2,075	1,000
Cuentas corrientes	705,288	2,721,062
Cuentas de ahorros	<u>289,965</u>	<u>559,538</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>997,328</u>	<u>3,281,600</u>

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(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. Al 31 de diciembre de 2012, la compañía está cumpliendo con los requerimientos financieros y otros del contrato de Fideicomiso.

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas	158,790	97,762
Partes relacionadas - otras	<u>450,541</u>	<u>108,995</u>
	<u>609,331</u>	<u>206,757</u>

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**(7) Anticipos a proveedores y otros**

Al 31 de diciembre de 2012, 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 respectivos. Esos anticipos también incluyen los pagos efectuados por anticipado en concepto de la declaración jurada de ganancias de capital (3%) requeridos para el traspaso de lotes del proyecto Comercial Santa Maria Business District.

(8) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

Al 31 de diciembre de 2012, los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
250,330	52 Has. 3,040.45 Mts. 2	7,519,308
250,331	20 Has. 4,123.46 Mts. 2	2,519,146
250,332	23 Has. 2,049.17 Mts. 2	5,460,826
250,334	1 Has. 1,100.08 Mts. 2	255,302
250,338	1 Has. 8,635.63 Mts. 2	261,831
250,339	14 Has. 5,896.51 Mts. 2	3,793,309
277,637	15 Has. 2,393.88 Mts. 2	3,566,541
277,646	4 Has. 7,610.89 Mts. 2	1,162,504
277,648	1 Has. 2,434.70 Mts. 2	2,657,654
277,652	6 Has. 8,430.53 Mts. 2	1,283,208
277,654	11 Has. 9,405.56 Mts. 2	1,777,953
277,655	40 Has. 3,031.90 Mts. 2	6,001,145
277,659	5 Has. 709.02 Mts. 2	625,749
277,664	3 Has. 4,480.70 Mts. 2	445,835
277,665	6 Has. 3,772.12 Mts. 2	867,085
294,259	3 Has. 2,410.80 Mts. 2	784,399
294,260	1 Has. 3,236.80 Mts. 2	286,763
397,325	7, 967.82 Mts. 2	100,884
397,326	1 Has. 2,915.72 Mts. 2	164,473
397,327	16 Has. 1,863.89Mts. 2	2,016,662
397,328	7 Has. 2,460.26 Mts. 2	894,160
389,053	7 Has. 9,716 Mts. 2	297,909
Total		<u>42,742,646</u>

Durante el 2012, terrenos con una extensión de 33 Has. y 3,377.51 metros cuadrados (Finca No.250,333) fueron reclasificados como terrenos para la venta y corresponden el proyecto comercial Santa María Business District.

El 22 de noviembre de 2012, la Compañía recibió informe de inspección y avalúo de las fincas antes detalladas, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Los evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado actual de las fincas es US\$994,000,000.

Notas a los Estados Financieros

(9) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costos de urbanización	124,219,373	83,962,324
Planos y estudios	14,209,270	13,268,465
Costos administrativos y operacionales	30,480,248	23,716,346
Intereses y cargos bancarios	27,342,534	19,728,078
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,604</u>
Total de construcciones en proceso	196,752,030	141,175,817
Menos costos amortizados por ventas de lotes	<u>(32,159,871)</u>	<u>0</u>
Total	<u>164,592,159</u>	<u>141,175,817</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012, producto de las ventas del proyecto comercial Santa María Business District, se reconocieron costos de ventas por la suma de US\$32,159,871.

(10) Inventarios de lotes urbanizados para la venta

Al 31 de diciembre de 2012 el inventario de terrenos para la venta está compuesto por las parcelas que forman parte del proyecto Santa María Business District que aún no han sido reconocidas como ventas, los cuales están garantizando con primera hipoteca y anticresis los bonos corporativos de la Serie A y con segunda hipoteca y anticresis del préstamo sindicado que se indica en la nota 15.

(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2012</u>			<u>Total</u>
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	
Costo:				
Saldo inicial del año	1,523,446	482,270	900,382	2,906,098
Compras del año	<u>716,099</u>	<u>107,414</u>	<u>0</u>	<u>823,513</u>
Saldo al final del año	<u>2,239,545</u>	<u>589,684</u>	<u>900,382</u>	<u>3,729,611</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	492,015	220,343	134,099	846,457
Gasto del año	<u>389,016</u>	<u>59,168</u>	<u>26,966</u>	<u>475,150</u>
Saldo al final del año	<u>881,031</u>	<u>279,511</u>	<u>161,065</u>	<u>1,321,607</u>
Saldo neto	<u>1,358,514</u>	<u>310,173</u>	<u>739,317</u>	<u>2,408,004</u>

Notas a los Estados Financieros

(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

	<u>2011</u>			<u>Total</u>
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</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
Descartes 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
Descartes 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>

(12) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos intangibles, neto de amortización	65,782	153,493
Fondo de cesantía	75,441	58,368
Depósitos en garantía	6,957	5,432
Seguros pagados por anticipado	24,639	13,438
Otros	<u>82,240</u>	<u>23,837</u>
Total	<u>255,059</u>	<u>254,568</u>

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>2012</u>	<u>2011</u>
Costo:		
Saldo inicial y final	<u>438,553</u>	<u>438,553</u>
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	(285,060)	(197,349)
Gasto del año	<u>(87,711)</u>	<u>(87,711)</u>
Saldo al final del año	<u>(372,771)</u>	<u>(285,060)</u>
Saldo neto	<u>65,782</u>	<u>153,493</u>

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**(13) 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 & 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. Adicionalmente, la Compañía ha recibido anticipos en concepto de membresías para obtener derecho de uso del Club de Golf.

(14) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas y partes relacionadas	144,220	22,181
Comerciales	1,932,160	2,188,770
Otras	<u>1,133,370</u>	<u>1,109,496</u>
	<u>3,209,750</u>	<u>3,320,447</u>

(15) Préstamos por Pagar

El detalle de préstamos por pagar es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamo sindicado a plazo	67,600,428	55,810,922
Metrobank, S.A., línea de crédito	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Total de préstamos por pagar	72,600,428	60,810,922
Menos: gastos pre-pagados por préstamo sindicado a plazo	<u>(526,685)</u>	<u>(790,029)</u>
Total	<u>72,073,743</u>	<u>60,020,893</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 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 las notas 8 y 10, excepto la finca 250,333 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 anual de 6.75%.

Metrobank, S.A., Línea de Crédito

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 devenga intereses a la tasa anual de 6.50%.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**(15) Préstamo por Pagar, continuación***Banco General, S.A., Convenio de Adelanto*

La Compañía suscribió un Convenio de Adelanto hasta por Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000). Este convenio devenga intereses a la tasa anual de 6%, pagadero mensualmente hasta la fecha de su vencimiento. Los fondos de esta línea de adelantos fueron utilizados para financiar el avance de construcción del proyecto comercial Santa María Business District y/o el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club fue cancelado en el 2012.

(16) 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), divididos en dos (2) series: la Serie A por cuarenta y cinco millones de dólares (US\$45,000,000), con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 y la Serie B por veinte millones de dólares (US\$20,000,000), con fecha de 1 de octubre de 2012. 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. Los bonos de la Serie B tienen una tasa de interés anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 10 de noviembre de 2012 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 1 de octubre de 2015.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valor nominal Serie A	5,000,000	45,000,000
Valor nominal Serie B	20,000,000	0
Menos gastos pre-pagados y pago total anticipado de la emisión	<u>(241,617)</u>	<u>(452,915)</u>
Total	<u>24,758,383</u>	<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 comercial Santa María Business District y el remanente será transferido a la cuenta de concentración del Préstamo Sindicado.

La emisión de los bonos de la Serie B 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 277,637 inscrita en el documento 1258954 de la sección de propiedad, Provincia de Panamá.

Notas a los Estados Financieros

(16) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión, continuación

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. Durante el 2012 la Compañía redimió de forma anticipada la suma de US\$40,000,000 de los bonos de la Serie A de la siguiente forma: US\$10,000,000 el 10 de mayo de 2012, US\$10,000,000 el 10 de agosto de 2012 y US\$20,000,000 el 12 de noviembre de 2012.

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 que la Compañía mantenía al 31 de diciembre de 2010 y los restantes US\$10,000,000 fueron utilizados para financiar el avance de construcción del proyecto comercial Santa María Business District y el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de la Serie B, se utilizaron para cancelar el convenio de adelanto con Banco General, S. A. de US\$10,000,000 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del proyecto Santa María Business District y el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club.

(17) Dividendos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía autorizó la distribución y pago de dividendos de US\$22,222,222, a razón de US\$7.80698723 por cada una de las 2,846,453 acciones actualmente emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad. El 4 de enero de 2013 se hizo efectivo el pago de los dividendos autorizados.

18) Acciones Comunes

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2012 y 2011) 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 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 2012, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**(19) Gastos de Publicidad**

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los gastos de publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por ventas	889,970	339,410
Publicidad	88,980	112,723
Promoción	95,246	104,999
Letreros y vallas	24,323	31,069
Papelería – impresos y otros	11,939	9,853
Total	<u>1,110,458</u>	<u>598,054</u>

(20) Gastos de Operación y Administrativos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los gastos de operación y administrativos se detallan así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios	705,011	442,971
Honorarios profesionales	408,337	288,064
Seguridad	305,304	235,742
Materiales y suministro	215,486	0
Servicios administrativos	227,970	261,947
Mantenimiento de oficina	197,345	128,578
Impuestos, distintos de renta	163,587	77,421
Combustibles y lubricantes	151,388	11,504
Transporte	103,397	2,536
Energía eléctrica	97,723	29,846
Amortización del programa SAP	87,711	87,711
Comestibles e insumos	70,838	55,122
Útiles de oficina	65,027	25,433
Primas por seguros	47,921	24,984
Viajes y viáticos	42,161	17,446
Comunicación y teléfono	37,166	25,222
Depreciación	26,471	19,377
Regalías y donaciones	5,628	104,632
Alquiler de equipos	0	530
Otros	57,250	5,224
Total	<u>3,015,721</u>	<u>1,844,290</u>

Notas a los Estados Financieros

(21) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 31 de diciembre de 2012, el impuesto sobre la renta diferido activo asciende a US\$2,910,483 (2011: US\$2,910,483) y el impuesto sobre la renta diferido pasivo asciende a (US\$8,967,518) producto, principalmente de las ventas de los lotes del proyecto comercial Santa Maria Bussines District.

La Compañía decidió asignar y, por consiguiente, declarar en el año fiscal en que termine la obra, la totalidad de las rentas brutas, costos y gastos respectivos de acuerdo con el Artículo N° 123, inciso C del Decreto Ejecutivo N° 170 de 1993 "Por el cual se reglamentan las disposiciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en el Código Fiscal y se deroga en el Decreto N° 60 de 28 de junio de 1965".

Las partidas de impuesto sobre la renta diferido activo se originan del efecto impositivo de pérdidas fiscales acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de US\$8,967,518 (2011:US\$600,203), tal como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efecto del resultado fiscal del periodo	<u>(8,967,518)</u>	<u>600,203</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	2,910,483	2,310,280
Más:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>0</u>	<u>600,203</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>2,910,483</u>	<u>2,910,483</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.

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

	<u>2012</u>
Impuesto diferido – pasivo al inicio del año	0
Más:	
Efecto impositivo de utilidad fiscal del año	<u>8,967,518</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – pasivo	<u>8,967,518</u>

Notas a los Estados Financieros

(22) 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>31 de diciembre de 2012</u>		<u>31 de diciembre de 2011</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	997,328	997,328	3,281,600	3,281,600
Fondos en fideicomiso con uso específico	10,176,778	10,176,778	1,694,094	1,694,094
Cuentas por cobrar	609,331	609,331	206,757	206,757
Cuentas por pagar	3,209,750	3,209,750	3,320,447	3,320,447
Total	<u>14,993,187</u>	<u>14,993,187</u>	<u>8,502,898</u>	<u>8,502,898</u>
Pasivos				
Deuda bajo arrendamiento financiero	115,201	115,201	137,907	137,907
Préstamos por pagar	72,073,743	73,621,804	60,020,893	61,529,045
Bonos por pagar	24,758,383	25,144,793	44,547,085	45,240,616
Dividendos por pagar	22,222,222	22,222,222	0	0
Total	<u>119,169,549</u>	<u>121,110,020</u>	<u>104,705,885</u>	<u>106,907,568</u>

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/fondos en fideicomiso con uso específico cuentas por cobrar/cuentas por pagar/deuda bajo arrendamiento financiero/dividendos por pagar*
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.

(23) Riesgo de Instrumentos Financieros

El estado de situación financiera de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros como: cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos y bonos por pagar.

Notas a los Estados Financieros

(23) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

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 originara 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.

Los anticipos a proveedores están asociados a contratos para asegurar el suministro de bienes y servicios para la ejecución de obras en construcción de la Compañía; el riesgo de crédito asociado se monitorea mediante el cumplimiento oportuno de la entrega de los respectivos bienes y servicios.

(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.

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>2012</u>			<u>Total</u>
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 Años</u>	<u>Sin vencimiento</u>	
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	997,328	0	0	997,328
Fondos en fideicomiso	10,176,778	0	0	10,176,778
Cuentas por cobrar	609,331	0	0	609,331
Anticipos a proveedores	<u>2,068,795</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,068,795</u>
Total de activos	<u>13,852,232</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,852,232</u>
Pasivos				
Anticipos recibidos de clientes	0	53,556,053	0	53,556,053
Cuentas e intereses acumulados por pagar	3,094,549	509,104	0	3,603,653
Otros pasivos	4,544,989	312,754	0	4,857,743
Préstamos por pagar	5,000,000	67,073,743	0	72,073,743
Bonos por pagar	0	24,758,383	0	24,758,383
Dividendos por pagar	<u>22,222,222</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>22,222,222</u>
Total de pasivos	<u>34,861,760</u>	<u>146,210,037</u>	<u>0</u>	<u>181,071,797</u>
Margen de liquidez neto	<u>(21,009,528)</u>	<u>(146,210,037)</u>	<u>0</u>	<u>(167,219,565)</u>

Notas a los Estados Financieros

(23) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

	<u>2011</u>			<u>Total</u>
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 Años</u>	<u>Sin vencimiento</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	<u>1,451,611</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,451,611</u>
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 e intereses acumulados 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	<u>0</u>	<u>44,547,085</u>	<u>0</u>	<u>44,547,085</u>
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>

(24) 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.

(25) Información por Segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla la Compañía con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la administración.

La descripción de cada uno de los segmentos que componen el Banco son:

- *Segmento Comercial*: este segmento comprende el desarrollo del proyecto comercial Santa María Business District conformado por lotes para la venta para desarrollo comercial e industrial.

Notas a los Estados Financieros

(25) Información por Segmentos, continuación

- Segmento Residencial: este segmento comprende el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club conformado por diversos productos residenciales como venta de lotes para construcción, venta de residencias, y la construcción de un campo de golf.

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

	<u>2012</u>		
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de terrenos	74,006,805	0	74,006,805
Ingresos de Club de Golf	0	269,238	269,238
Costo de ventas de terrenos	(33,988,226)	0	(33,988,226)
Costos de ventas del club de golf	<u>0</u>	<u>(291,569)</u>	<u>(291,569)</u>
	40,018,579	(22,331)	39,996,248
Gastos de operación y administrativos	<u>701,451</u>	<u>3,424,728</u>	<u>4,126,179</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	39,317,128	(3,447,059)	35,870,069
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(8,967,518)</u>	<u>0</u>	<u>(8,967,518)</u>
Utilidad (pérdida) neta	<u>30,349,610</u>	<u>(3,447,059)</u>	<u>26,902,551</u>
Total de activos	<u>17,198,380</u>	<u>223,064,700</u>	<u>240,263,080</u>
Total de pasivos	<u>72,100,074</u>	<u>117,939,241</u>	<u>190,039,315</u>

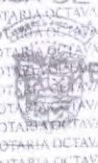
(26) Litigios

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.

(27) Evento Subsecuente

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá un programa de Bonos Corporativos hasta por US\$130,000,000, dividido en tres (3) Series de Bonos: la Serie A por US\$60,000,000, la Serie B por US\$40,000,000 y la Serie C por US\$30,000,000.

Hasta la fecha de este informe, la Compañía ha recibido fondos por US\$96,000,000, provenientes de las emisiones de tres (3) Series de Bonos: la Serie A por US\$60,000,000, Serie B por US\$26,000,000 y la Serie C por US\$10,000,000.00.



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los veinticinco (25) -----días del mes de marzo del dos mil trece (2013), ante mí, AGUSTIN PITYT AROSEMENA, Notario Público Octavo-Primer Suplente del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento cuarenta y ocho-setecientos sesenta y ocho (4-148-768), comparecieron personalmente las siguientes personas: -----

MAYOR ALFREDO ALEMÁN, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190); -----

MARTÍN FELIPE SOSA STANZIOLA, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal ocho-doscientos veintidós-ochocientos ochenta y seis (8-222-886) -----e; -----

IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro-doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126)-----

en su sus condiciones de Presidente, Gerente General, Gerente Financiero y Tesorero, respectivamente, de IDEAL LIVING CORP., sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrito a Ficha quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (572787), Documento un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (1155955), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ahora denominada Supertintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente:-----

---(a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales

