

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

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


Representante Legal _____

Fecha de este Informe: 27 de febrero de 2013



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$226.7 millones al 30 de septiembre de 2012 a \$235.8 millones al 31 de diciembre de 2012, reflejando un aumento neto de \$9.1 millones. Este aumento obedece principalmente al aumento de \$9.9 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$160.1 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$10.4 millones, mientras que una disminución en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$0.8 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de 3.0 millones, una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$2.0, una disminución en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$5.6 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 30 de septiembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012, pasando de \$180.0 millones a \$185.6 millones, reflejando un aumento neto de \$5.6 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyeron por \$12.4 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan una disminución de \$3.3 millones, el rubro de Préstamos refleja una disminución de \$9.9 millones mientras que el rubro de Dividendos por Pagar refleja un aumento de \$22.2 millones y el rubro de Impuesto sobre la renta diferido refleja un aumento de \$9.0 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$19.7 millones al 30 de septiembre de 2012 a \$13.9 millones al 31 de diciembre de 2012, reflejando una disminución de \$5.8 millones. Esta disminución se debe principalmente al proveniente de las Cuentas por Cobrar a clientes y al rubro de Anticipo a Proveedores.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de diciembre de 2012 de 3.73. Esto se debe principalmente a la disminución de los pasivos corrientes.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 31 de diciembre de 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 aumento de 2.29 a 2.37, principalmente a la utilidad del periodo y debido a la redención parcial en el rubro de Bonos de \$20 millones.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 31 de diciembre de 2012 en comparación al trimestre 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 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 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.

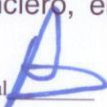
Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre de 2012 existe un saldo de \$5.1 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$3.2 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$3.1 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 otros de los periodos analizados.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor participa en la industria de construcción y de bienes raíces residenciales, y a una menor medida en bienes raíces comerciales. Esta industria ha venido creciendo importantemente en años recientes, junto con una agresiva demanda de parte de inversionistas tanto locales como extranjeros. Se espera que las limitaciones de financiamiento, junto con un menor crecimiento económico esperado mermen las ventas potenciales en la industria en general.

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$135 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de esta deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el



proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

E. Hechos o cambios de Importancia

En el cuarto trimestre de 2012, la compañía, realizó una redención anticipada parcial de los Bonos en circulación emitidos el 10 de febrero de 2011 y con vencimiento el 10 de febrero de 2014, por la suma de US\$20,000,000.00.

Además, en el cuarto trimestre de 2012, la compañía emitió los Bonos Corporativo Serie B por la suma de US\$20,000,000.00 con fecha de vencimiento el 1 de octubre de 2015 y autorizo la distribución y pago de dividendos de US\$22,222,222.22, o sea, a razón de US\$7.80698723 por cada una de las DOS MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y TRES (2,846,453) acciones actualmente emitidas y en circulación, a favor de UNIMAX PROPERTIES.

Estos hechos fueron informado en forma oportuna a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de febrero de 2013



II. RESUMEN FINANCIERO**A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:**

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta 31-dic-12	que reporta 30-sep-12	que reporta 30-jun-12	que reporta 31-mar-12
Ventas o Ingresos Totales	74,276,043	42,233,022	11,304,596	1,891,851
Margen Operativo	56.31%	9.95%	4.89%	29.97%
Gastos Generales y Administrativos	-5,954,534	-2,728,860	-1,107,180	-513,673
Utilidad (Pérdida) Neta	26,902,552	1,103,916	-415,171	39,937
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	9.45	0.39	-0.15	0.01
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta 31-dic-12	que reporta 30-sep-12	que reporta 30-jun-12	que reporta 31-mar-12
Activo Circulante (1)	13,852,593	19,662,377	13,439,800	11,263,187
Activos Totales	235,824,476	226,668,031	236,578,759	227,250,431
Pasivo Circulante (2)	3,717,582	7,023,830	6,327,689	4,738,789
Pasivos Totales	185,600,711	180,020,679	191,450,494	181,667,059
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	-6,344,262	-7,863,349	-7,408,242
Patrimonio Total	50,223,765	46,647,352	45,128,265	45,583,372

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta 31-dic-12	que reporta 30-sep-12	que reporta 30-jun-12	que reporta 31-mar-12
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	2.37	2.29	2.48	2.46
Capital de Trabajo	10,135,011	12,638,547	7,112,111	6,524,398
Razón Corriente	3.73	2.80	2.12	2.38
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

- (1) Activos Circulante, incluye Efectivo y Depósitos en banco, Cuentas por cobrar y Anticipos a Proveedores.
 (2) Pasivos Circulante, incluye las Cuentas por pagar




III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de septiembre de 2012 no auditados.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

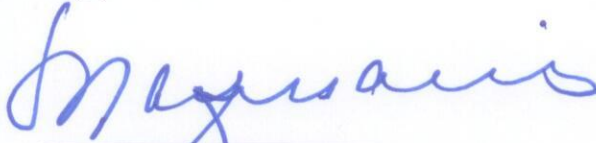
V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

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

FIRMA (S)



Sr. Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal

ANEXO No.1

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

Estados Financieros interinos no auditados

31 de diciembre del 2012

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

Handwritten signature

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

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

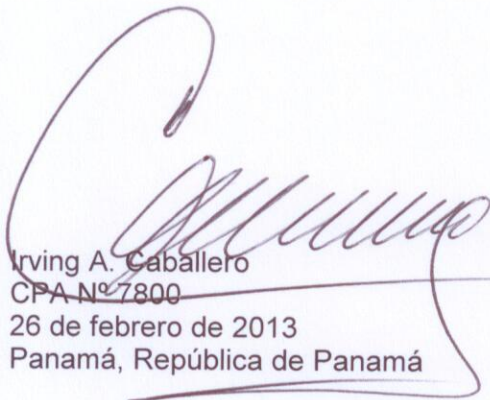
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

ml
Cg

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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp., (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero
CPA N° 7800
26 de febrero de 2013
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

Año terminado el 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	701,255	3,281,600
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	10,176,778	1,694,094
Cuentas por cobrar	3, 6	889,278	206,757
Anticipos a proveedores y otros	7	2,085,282	1,451,611
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	8	42,751,771	52,691,602
Construcciones en proceso	9	160,144,070	141,175,817
Inventario de terrenos para la venta	10	10,368,278	0
Inventario de materiales		3,134,219	3,191,377
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,408,004	2,059,641
Impuesto sobre la renta diferido, neto	21	2,910,483	2,910,483
Otros activos	12	255,058	254,568
Total de activos		<u>235,824,476</u>	<u>208,917,550</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3,13	53,435,383	54,574,568
Cuentas por pagar	3,14	3,323,679	3,320,447
Deuda bajo arrendamiento financiero		115,201	137,907
Intereses acumulados por pagar		393,903	542,664
Préstamos por pagar	15	72,073,743	60,020,893
Bonos por pagar, netos de costo de emisión	16,12	24,758,383	44,547,085
Dividendos por pagar	17	22,222,222	0
Provisiones laborales por pagar		310,679	230,550
Impuesto Sobre la Renta Diferido	21	8,967,518	
Total de pasivos		<u>185,600,711</u>	<u>163,374,114</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	18	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		(2,767,849)	(7,448,178)
Total del patrimonio de los accionistas		<u>50,223,765</u>	<u>45,543,436</u>
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		<u><u>235,824,476</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			
Venta de Terrenos	3	74,006,805	0
Club de Golf		269,238	0
Otros Ingresos, Netos		<u>0</u>	<u>41,533</u>
Total de ingresos		<u>74,276,043</u>	<u>41,533</u>
Costos			
Costos de Ventas de Terrenos	3	(32,159,870)	0
Costos de Ventas Club de Golf		<u>(291,569)</u>	<u>0</u>
Total de costos		<u>(32,451,439)</u>	<u>0</u>
Utilidad Bruta		41,824,604	41,533
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 19	(1,110,458)	(598,054)
Gastos de operación y administrativos	3, 20	<u>(4,844,076)</u>	<u>(1,844,290)</u>
Total de gastos		<u>(5,954,534)</u>	<u>(2,442,344)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta		35,870,070	(2,400,811)
Impuesto sobre la renta diferido	21	<u>(8,967,518)</u>	<u>600,202</u>
Utilidad (Pérdida) neta		<u>26,902,551</u>	<u>(1,800,609)</u>
Utilidad (Pérdida) neta por acción		9.45	(0.63)

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



IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

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 de los Accionistas</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 (Pérdida) neta - del periodo		0	26,902,551	26,902,551
Dividendos pagados sobre acciones comunes	17	0	(22,222,222)	(22,222,222)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	18	52,991,614	(2,767,849)	50,223,765

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

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de operación			
Utilidad 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 intangible		87,711	87,711
Cambios en activo y pasivo operativos:			
Cuentas por cobrar		(682,521)	(12,044)
Inventario de materiales		57,158	(1,985,235)
Inventario de terreno para la venta		(10,368,278)	0
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico		9,939,831	0
Anticipos a proveedores y otros		(633,671)	(679,090)
Otros activos		(88,201)	275,255
Anticipos recibidos de clientes		(1,139,185)	17,448,396
Cuentas por pagar		3,232	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>33,003,984</u>	<u>14,408,116</u>
Actividades de inversión			
Fondos en fideicomiso con uso específico		(8,482,684)	(86,751)
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	11	(374,834)	(1,083,734)
Construcciones en proceso	9	<u>(18,968,253)</u>	<u>(50,831,385)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(27,825,771)</u>	<u>(52,001,870)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento en financiamiento recibido		42,262,298	72,745,169
Disminución en financiamiento pagado		<u>(50,020,856)</u>	<u>(34,117,417)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(7,758,558)</u>	<u>38,627,752</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		(2,580,345)	1,033,998
Efectivo al inicio del año		<u>3,281,600</u>	<u>2,247,602</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>701,255</u></u>	<u><u>3,281,600</u></u>

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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. 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).

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

(a) *Declaración de Cumplimiento*

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

(b) *Base de Preparación*

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

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

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

(c) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(d) *Cuentas por cobrar*

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

(e) *Inventarios*

Los inventarios consideran (i) el valor razonable de los terrenos recibidos y (ii) los costos de desarrollo relacionados con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen en los resultados de las operaciones.

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

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

(f) *Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras
Activos propios*

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

Erogaciones subsecuentes

Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reconocen en los resultados de las operaciones a medida que se efectúan.

Depreciación

La maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras se deprecian bajo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil estimada de los activos respectivos.

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

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

(g) *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.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(h) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía, son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un deterioro en su valor. Si dicho deterioro se ha dado, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

(i) *Provisiones*

Cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión.

El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, la Compañía ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de indemnización por cada año de trabajo, que equivale al 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base en la cuota parte relativa a la prima de antigüedad y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización.

(j) *Reconocimiento de ingresos*

Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

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

(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 balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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

(m) *Información de segmento*

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

(n) *Instrumentos financieros*

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

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

(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.

(r) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones Adoptadas*
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha adoptado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones a las normas internacionales de Información Financiera:

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

(s) *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 período 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.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más importantes

- Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: corto amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medio a costo amortizado si se relaciona con un modelo 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 principales intereses sobre el saldo del principal. Todos los otros activos financieros serían medios a valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, prestamos 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 medio a costo amortizado o valor razonable.

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

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

(3) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>340,590</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 terreno	<u>28,766,655</u>	<u>0</u>
Costos:		
Costo de venta de terreno	<u>15,145,306</u>	<u>0</u>
Gastos de operación y administrativos:		
Servicios administrativos y financieros	143,326	250,042
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>1,068,621</u>	<u>477,870</u>
	<u>1,211,947</u>	<u>727,912</u>

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**Otras transacciones:**

Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	3,557,895	1,954,863
Salarios 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>

(4) Efectivo y Depósitos en Bancos

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	2,075	1,000
Cuentas corrientes	442,215	2,721,062
Cuentas de ahorros	<u>256,965</u>	<u>559,538</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>701,255</u>	<u>3,281,600</u>

(5) Fondos en fideicomiso con uso específico

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

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

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

anual.

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

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas y Partes Relacionadas	340,590	97,762
Otras	<u>548,688</u>	<u>108,995</u>
	<u>889,278</u>	<u>206,757</u>

(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. Así como el pago efectuado por anticipado en concepto de la declaración jurada de ganancias de capital (3%) requeridos para el traspaso de lotes del proyecto 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	523,040.45 Mts. 2	7,801,947
250,331	204,123.46 Mts. 2	2,528,271
250,332	232,049.17 Mts. 2	5,460,826
250,338	11100.08Mts. 2	255,302
250,339	18,635.63 Mts. 2	261,831
277,637	145,896.51 Mts. 2	3,793,309
277,646	152,393.88 Mts. 2	3,566,541
277,648	47,610.89 Mts. 2	1,162,504
277,652	12,434.70 Mts. 2	2,657,654
277,654	68,430.53 Mts. 2	1,298,478
277,655	119,405.56 Mts. 2	1,777,953
277,659	403,031.90 Mts. 2	6,001,145
277,664	50,709.02 Mts. 2	625,749
277,665	34,480.70 Mts. 2	445,835
294,259	63,772.12 Mts. 2	867,085
397,325	32,410.80 Mts. 2	784,399
397,326	13236.80 Mts. 2	286,763
397,327	7,967.82 Mts. 2	100,884
397,328	161,863.89Mts. 2	164,473
Total		<u>42,751,771</u>

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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 de Novecientos Noventa y Cuatro Millones de Dólares (US\$994,000,000.00).

(9) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costos de urbanización	119,771,284	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>500,604</u>	<u>500,604</u>
Total de construcciones en proceso	192,303,940	141,175,817
Menos costos amortizados por ventas de lotes	<u>(32,159,870)</u>	<u>0</u>
Total	<u>160,144,070</u>	<u>141,175,817</u>

Al 31 de diciembre de 2012, se registro en el rubro de costo de ventas las mejoras de los terrenos para la venta, por Treinta y Dos Millones Ciento Cincuenta y Nueve Mil Ochocientos Setenta Dólares (US\$32,159,870), correspondiente al proyecto Santa María Business District.

(10) Inventarios de terrenos para la venta

Un análisis de los inventarios que consisten en inversión en terrenos, se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	0	0
Desarrollo y Acondicionamiento	42,528,148	0
Menos Costo por venta de terrenos	<u>32,159,870</u>	<u>0</u>
	<u>10,368,278</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2012 el inventario de terreno para la venta está compuesto por las fincas que forman parte del PH SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT que aún no han sido traspasadas a un tercero, los cuales están garantizando con primera hipoteca y anticresis los Bonos Corporativo de la Serie que se indican en la nota 16 y con segunda hipoteca y anticresis el 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:

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	1,523,446	482,270	900,382	2,906,098
Compras del periodo	716,099	107,414	0	823,513
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del periodo	<u>2,239,545</u>	<u>589,554</u>	<u>900,382</u>	<u>3,729,611</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	492,015	220,343	134,099	846,457
Gasto del periodo	389,016	59,168	26,966	475,150
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del periodo	<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>310,043</u>	<u>739,317</u>	<u>2,408,004</u>

	<u>2011</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	452,144	473,803	900,382	1,826,329
Compras del periodo	1,071,302	12,432	0	1,083,734
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>3,965</u>	<u>0</u>	<u>3,965</u>
Saldo al final del periodo	<u>1,523,446</u>	<u>482,270</u>	<u>900,382</u>	<u>2,906,098</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	224,495	178,364	107,134	509,993
Gasto del periodo	267,520	44,668	26,965	339,153
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>2,689</u>	<u>0</u>	<u>2,689</u>
Saldo al final del periodo	<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	24,638	13,438
Otros	<u>82,240</u>	<u>23,837</u>
Total	<u>255,058</u>	<u>254,568</u>

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo:		
Saldo inicial y final	438,553	438,553
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo final	<u>438,553</u>	<u>438,553</u>
Amortización acumulada		
Saldo al inicio del año	(285,060)	(197,349)
Gasto del periodo	<u>(87,711)</u>	<u>(87,711)</u>
Saldo al final del periodo	<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.

(13) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes del proyecto Santa María Golf and Country Club. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta. Adicionalmente, la Compañía ha recibido anticipo en concepto de membresía 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	109,647	22,181
Comerciales	2,080,662	2,188,770
Otras	<u>1,133,370</u>	<u>1,109,497</u>
	<u>3,323,679</u>	<u>3,320,448</u>

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**(15) Préstamo 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
Banco General, S.A.	0	0
Metrobank, S.A.	<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 la nota 7, excepto la finca 250333 sobre la cual mantiene segunda hipoteca y anticresis condicional sucesiva, con fecha de vencimiento el 31 de junio de 2014, el cual devenga intereses a la tasa 6.75% anual.

Metrobank, S.A.

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

Banco General, S.A.

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%, pagaderos mensualmente hasta la fecha de su vencimiento. Los fondos de esta línea de adelantos fueron utilizados para financiar el avance de construcción del Proyecto Santa María Business District y el Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club.

(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\$65,000,000.00), divididos en dos (2) series. La Serie A por Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$45,000,000.00), con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 y la Serie B por veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00), con fecha de 1 de octubre de 2012. Los bonos de la Serie A tienen una tasa de interés anual fija de

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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 6.0%, 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	45,000,000	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 de bonos, netos de Costo de emisión	64,758,383	44,547,085
Menos redención parcial anticipada	<u>(40,000,000)</u>	<u>0</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 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 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

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

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de la Serie A, se utilizaron para cancelar el Préstamo Puente de Treinta y Cinco Millones de dólares (US\$35,000,000.00) y Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) serán utilizados para financiar el avance de construcción del Proyecto Sana María Business District o el Proyecto Residencial.

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 Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Proyecto Sana María Business District o el Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club.

(17) Dividendos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía autorizo la distribución y pago de dividendos de Veintidós Millones Doscientos Veintidós Mil Doscientos Veintidós Balboas con 22/100(B/.22,222,222.22), o sea, a razón de Siete Balboas con 80698723/100(B/. 7.80698723) por cada una de las DOS MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y TRES (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	52,991,614	52,991,614

Administración de Capital

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

Durante el período terminado el 31 de diciembre 2012, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

(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:

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles	1,828,355	0
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
Otros	57,250	5,224
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	<u>0</u>	<u>530</u>
Total	<u>4,844,076</u>	<u>1,844,290</u>

(21) Impuesto sobre la Renta Diferido

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de B/. (8,967,518) (2011: B/.480,077), tal como se muestra a continuación:

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efecto del resultado fiscal del periodo	<u>(8,967,518)</u>	<u>480,077</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>

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

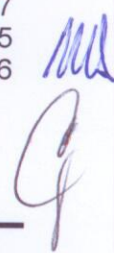
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido – pasivo al inicio del año	0	0
Más:		
Efecto impositivo de utilidad fiscal del año	<u>8,967,518</u>	<u>0</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>8,967,518</u>	<u>0</u>

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.

(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 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>
Efectivo y depósitos en bancos	701,255	701,255	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	889,278	889,278	206,757	206,757
Cuentas por pagar	3,323,679	3,323,679	3,320,447	3,320,447
Deuda bajo arrendamiento financiero	115,201	115,201	137,907	137,907
Préstamos por pagar	72,073,743	72,073,743	60,020,892	61,529,045
Bonos por pagar	24,758,383	24,758,383	44,608,715	45,240,616



IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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

- (a) *Efectivo/cuentas por cobrar/cuentas por pagar/deuda bajo arrendamiento financiero*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

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

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

El valor razonable se mantiene igual que el valor en libros debido a que las tasas en el mercado no sufrieron cambios y seguían los mismos al 31 de diciembre de 2012.

(23) Riesgos de Instrumentos Financieros

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

Estos instrumentos exponen a la Compañía a diversos tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados son los riesgos de crédito y de liquidez, los cuales se describen a continuación:

- (a) *Riesgo de crédito*
Es el riesgo de que el deudor no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento de que la Compañía efectuara la venta, prestaron el servicio u originaron el activo financiero respectivo.

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

- (b) *Riesgo de liquidez*
Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía

Notas a los Estados Financieros

monitorea periódicamente sus flujos de efectivo y el proceso de cobros para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

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

2012

	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 Años</u>	<u>Sin vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	701,255	0	0	701,255
Fondos en fideicomiso	10,176,778	0	0	10,176,778
Cuentas por cobrar	889,278	0	0	889,278
Anticipos a proveedores	<u>2,085,282</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,085,282</u>
Total de activos	<u>13,852,593</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,852,593</u>
Pasivos				
Anticipos recibidos de clientes	0	53,435,383	0	53,435,383
Cuentas por pagar	3,323,679	509,104	0	3,832,783
Otros pasivos	90,420	220,259	0	310,679
Préstamos por pagar	5,000,000	67,073,743	0	72,073,743
Bonos por pagar	0	<u>24,758,383</u>	<u>0</u>	<u>24,758,383</u>
Total de pasivos	<u>8,414,099</u>	<u>145,996,872</u>	<u>0</u>	<u>154,410,971</u>
Margen de liquidez neto	<u>5,438,494</u>	<u>(145,996,872)</u>	<u>0</u>	<u>(140,558,378)</u>

2011

	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Sin vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	3,281,600	0	0	3,281,600
Fondos en fideicomiso	1,694,094	0	0	1,694,094
Cuentas por cobrar	206,757	0	0	206,757
Anticipos a proveedores	<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 por pagar	3,863,111	0	0	3,863,111
Otros pasivos	70,407	160,143	0	230,550
Préstamos por pagar	5,000,000	55,020,892	0	60,020,892
Bonos por pagar	0	<u>44,608,715</u>	<u>0</u>	<u>44,608,715</u>
Total de pasivos	<u>8,933,518</u>	<u>154,364,318</u>	<u>0</u>	<u>163,297,836</u>
Margen de liquidez neto	<u>(2,299,456)</u>	<u>(154,364,318)</u>	<u>0</u>	<u>(156,663,774)</u>

ml
G

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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

(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 programa de Bonos Corporativos hasta por Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), dividido en tres (3) Series. La Serie A por Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), Serie B por Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000) y la Serie C por Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00).

A la fecha, la Compañía ha recibido desembolsos de Noventa y Seis Millones de Dólares (US\$96,000,000.00), dividido en tres (3) Series. La Serie A por Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), Serie B por Veintiséis Millones de Dólares (US\$26,000,000) y la Serie C por Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00).

ANEXO No.2

**BGT**BG Trust,
Inc.

13(302-01)046-19

18 de enero de 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE IDEAL LIVING CORP., SERIE A Y B.

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario de los Fideicomisos de Garantía de las series A y B de la emisión de bonos por US\$65,000,000.00 realizada por **IDEAL LIVING CORP.**, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2012, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

Fideicomiso de Garantía Serie A



1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$45,000,000.00** sobre la Finca No.250333, inscrita en el documento 822599 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público y todas las mejoras que sobre ella se construyan, según consta en Escritura Pública No.26,516 de 13 de diciembre de 2010, inscrita a la Ficha 495196, Documento 1892634 de la Sección de Hipotecas del Registro Público, y sus posteriores modificaciones.
2. Cuentas de Ahorros en Banco General, S.A. por la suma de **US\$8,557,830.68**.

Fideicomiso de Garantía Serie B

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$20,000,000.00** sobre la Finca No.277637, inscrita en el documento 1258954 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, según consta en Escritura Pública No.19606 de 14 de agosto de 2012, inscrita a Ficha 550296, Documento 2241955 de la sección de Hipotecas del Registro Público.

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

Atentamente,

BG Trust, Inc.
Sofía de Peng
Subgerente
Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm

