

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre 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: 28 de noviembre de 2012



**I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS****A. Activos y Liquidez**

Los activos totales del Emisor pasaron de \$236.5 millones al 30 de junio de 2012 a \$226.7 millones al 30 de septiembre de 2012, reflejando una disminución neta de \$9.9 millones. Esta disminución obedece principalmente a la disminución de \$12.3 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$150.2 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$2.6 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de 3.8 millones, una disminución en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$3.1 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 30 de junio de 2012 al 30 de septiembre de 2012, pasando de \$191.5 millones a \$180.0 millones, reflejando una disminución neto de \$11.5 millones. Esta disminución obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyeron por \$7.2 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan un aumento de \$0.6 millones, el rubro de Préstamos refleja un aumento de \$5 millones mientras que el rubro de Bonos refleja una disminución de \$9.9 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$13.4 millones al 30 de junio de 2012 a \$19.7 millones al 30 de septiembre de 2012, reflejando un aumento de \$6.3 millones. Este aumento se debe principalmente al proveniente del rubro efectivo y de las Cuentas por Cobrar a clientes.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de septiembre de 2012 de 2.80. Esto se debe principalmente al aumento de los activos corrientes y a la disminución de los pasivos corrientes.

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 30 de septiembre de 2012, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$46.6 millones, reflejando las pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyo de 2.48 a 2.29, principalmente debido a la redención parcial en el rubro de Bonos de \$10 millones.

**C. Resultados de las Operaciones**

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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: \$97.4 millones;
- Casas: \$49.7 millones;
- Santa María Business District: \$79.5 millones.

Al 30 de septiembre de 2012, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$98.6 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de septiembre 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 \$0.8 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.5 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.3 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 30 de septiembre 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 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.



**E. Hechos o cambios de Importancia**

En el tercer 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\$10,000,000.00.

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

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

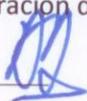
ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-sep-12</u>	<u>30-jun-12</u>	<u>31-mar-12</u>	<u>31-dic-11</u>
Ventas o Ingresos Totales	42,233,022	11,304,596	1,891,851	41,533
Margen Operativo	9.95%	4.89%	29.97%	na
Gastos Generales y Administrativos	-2,728,860	-1,107,180	-513,673	-2,442,344
Utilidad (Pérdida) Neta	1,103,916	-415,171	39,937	-1,800,608
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	0.39	-0.15	0.01	-0.63
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-sep-12</u>	<u>30-jun-12</u>	<u>31-mar-12</u>	<u>31-dic-11</u>
Activo Circulante (1)	19,662,377	13,439,800	11,263,187	6,634,062
Activos Totales	226,668,031	236,578,759	227,250,431	208,917,550
Pasivo Circulante (2)	7,023,830	6,327,689	4,738,789	3,863,111
Pasivos Totales	180,020,679	191,450,494	181,667,059	163,374,114
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	-6,344,262	-7,863,349	-7,408,242	-7,448,178
Patrimonio Total	46,647,352	45,128,265	45,583,372	45,543,436

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	<u>30-sep-12</u>	<u>30-jun-12</u>	<u>31-mar-12</u>	<u>31-dic-11</u>
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	2.29	2.48	2.46	2.30
Capital de Trabajo	12,638,547	7,112,111	6,524,398	2,770,951
Razón Corriente	2.80	2.12	2.38	1.72
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

Representante Legal



Fecha de este Informe: 28 de noviembre de 2012



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

**III. ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 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.

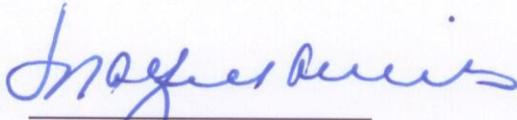
**V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

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](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

FIRMA (S)



Sr. Mayor Alfredo Alemán  
Representante Legal

Representante Legal



Fecha de este Informe: 28 de noviembre de 2012



**ANEXO No.1**

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

**Estados Financieros interinos no auditados**

30 de septiembre de 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.

---



**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

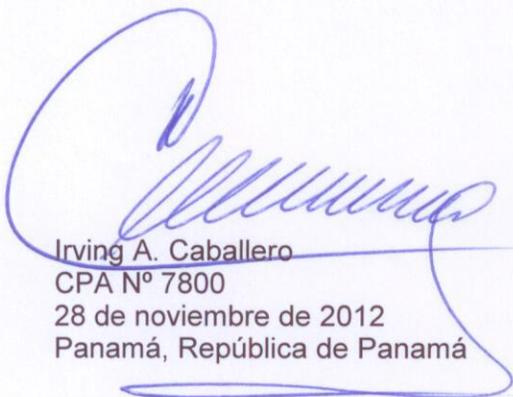
---



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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp., (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre del 2012, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero  
CPA N° 7800  
28 de noviembre de 2012  
Panamá, República de Panamá



**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

30 de septiembre del 2012

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y depósitos en bancos	4	699,338	3,281,600
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	11,011,753	1,694,094
Cuentas por cobrar	3, 6	3,887,188	206,757
Anticipos a proveedores y otros	7	4,064,098	1,451,611
Inventarios:			
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	8	48,351,157	52,691,602
Construcciones en proceso	9	150,268,051	141,175,817
Inventario de materiales		3,171,593	3,191,377
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	10	2,477,899	2,059,641
Impuesto sobre la renta diferido	19	2,542,511	2,910,483
Otros activos	11	194,443	254,568
<b>Total de activos</b>		<u>226,668,031</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.*

<b><u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3,12	65,887,613	54,574,568
Cuentas por pagar	3,13	6,611,495	3,320,447
Deuda bajo arrendamiento financiero		117,051	137,907
Intereses acumulados por pagar		412,335	542,664
Préstamos por pagar	14	82,007,907	60,020,893
Bonos por pagar, netos de costo de emisión	15,11	24,698,061	44,547,085
Provisiones laborales por pagar		286,217	230,550
<b>Total de pasivos</b>		<u>180,020,679</u>	<u>163,374,114</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	16	52,991,614	52,991,614
Déficit acumulado		(6,344,262)	(7,448,178)
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>		<u>46,647,352</u>	<u>45,543,436</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<u><u>226,668,031</u></u>	<u><u>208,917,550</u></u>

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Ingresos</b>			
Venta de Terrenos	3	42,233,022	0
Otros Ingresos, Netos		0	20,091
<b>Total de ingresos</b>		<u>42,233,022</u>	<u>20,091</u>
<b>Costos</b>			
Costos de Ventas de Terrenos		<u>(38,032,274)</u>	<u>0</u>
<b>Total de costos</b>		<u>(38,032,274)</u>	<u>0</u>
<b>Utilidad Bruta</b>		4,200,748	0
<b>Gastos de operación y administrativos</b>			
Gasto de publicidad	3, 17	(1,004,984)	(575,169)
Gastos de operación y administrativos	3, 18	<u>(1,723,876)</u>	<u>(1,365,232)</u>
<b>Total de gastos</b>		<u>(2,728,860)</u>	<u>(1,940,401)</u>
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b>		1,471,888	(1,920,310)
Impuesto sobre la renta diferido	19	<u>(367,972)</u>	<u>480,077</u>
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<u>1,103,916</u>	<u>(1,440,233)</u>
<b>Utilidad (Pérdida) neta por acción</b>		0.39	(0.51)

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

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2012

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio de los Accionistas</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>		52,991,614	(5,647,570)	47,344,044
Pérdida neta - 2011		<u>0</u>	<u>(1,800,608)</u>	<u>(1,800,608)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>		52,991,614	(7,448,178)	45,543,436
Utilidad neta - del periodo		<u>0</u>	<u>1,103,916</u>	<u>1,103,916</u>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2012</b>	16	<u>52,991,614</u>	<u>(6,344,262)</u>	<u>46,647,352</u>

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



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

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Actividades de operación</b>			
Utilidad neta		1,103,916	(1,300,682)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta diferido		367,972	(493,362)
Depreciación		19,713	8,364
Amortización intangible		65,783	65,783
<b>Cambios en activo y pasivo operativos:</b>			
Cuentas por cobrar		(3,680,431)	6,000,000
Inventario de materiales		19,784	31,479
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico		4,340,445	298,888
Anticipos a proveedores y otros		(2,612,487)	252,525
Otros activos		(5,658)	1,216,401
Anticipos recibidos de clientes		11,313,045	16,286,049
Cuentas por pagar		3,291,048	(6,499)
Intereses acumulados por pagar		(130,329)	182,729
Otros pasivos		55,667	24,534
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>14,148,468</u>	<u>22,566,209</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Fondos en fideicomiso con uso específico		(9,317,659)	(3,698,599)
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	10	(437,971)	(1,047,692)
Construcciones en proceso	9	(9,092,234)	(25,786,500)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<u>(18,847,864)</u>	<u>(30,532,791)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aumento en financiamiento recibido		22,137,990	62,577,752
Disminución en financiamiento pagado		(20,020,856)	(53,624,039)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		<u>2,117,134</u>	<u>8,953,713</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		(2,582,262)	1,101,426
Efectivo al inicio del año		3,281,600	2,036,240
<b>Efectivo al final del año</b>	4	<u>699,338</u>	<u>3,137,666</u>

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

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2012 y diciembre de 2011, en la Compañía laboraban 40 y 36 empleados, respectivamente.

#### (2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

##### (a) Declaración de Cumplimiento

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

##### (b) Base de Preparación

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

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

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

##### (c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

**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.

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

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

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 30 de septiembre 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 periodo terminado el 30 de septiembre 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.

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**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>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>1,957,223</u>	<u>190,623</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	7,958,831	23,007,328
Cuentas por pagar	<u>146,021</u>	<u>22,181</u>
	<u>8,104,852</u>	<u>23,029,509</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de terreno	<u>22,541,109</u>	<u>0</u>
<b>Gastos de operación y administrativos:</b>		
Servicios administrativos y financieros	114,224	237,650
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>947,363</u>	<u>459,962</u>
	<u>1,061,587</u>	<u>697,612</u>
<b>Otras transacciones:</b>		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	3,088,260	1,954,863
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	<u>1,190,352</u>	<u>937,652</u>
	<u>4,278,612</u>	<u>2,892,515</u>

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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	1,700	1,000
Cuentas corrientes	541,701	2,721,062
Cuentas de ahorros	<u>155,937</u>	<u>559,538</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>699,338</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% 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

**Notas a los Estados Financieros**

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	1,957,223	97,762
Otras	<u>1,929,965</u>	<u>108,995</u>
	<u>3,887,188</u>	<u>206,757</u>

**(7) Anticipos a proveedores y otros**

Al 30 de septiembre 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 impuesto de transferencia de bienes y inmuebles (2%) y 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 30 de septiembre 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. 3,972.27 Mts. 2	7,801,947
250,331	35 Has. 3,612.90 Mts. 2	4,363,909
250,332	23 Has. 3,377.51 Mts. 2	5,460,826
250,333	18 Has. 9,613.03 Mts. 2	5,608,511
250,334	1 Has. 1,100.08 Mts. 2	255,302
250,338	2 Has. 9,899.94 Mts. 2	420,094
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	10 Has. 2,434.70 Mts. 2	2,657,654
277,652	8 Has. 7,204.70 Mts. 2	1,298,478
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	13 Has. 2,189.95 Mts. 2	1,631,346
277,664	4 Has. 7,453.71 Mts. 2	613,391
277,665	6 Has. 3,772.12 Mts. 2	867,085
294,259	3 Has. 3,516.38 Mts. 2	784,399
294,260	2 Has. 3,236.80 Mts. 2	286,763
Total		<u>48,351,157</u>

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

Al 30 de septiembre de 2012 se registro en el rubro de costo de ventas la suma de Cuatro Millones Trescientos Cuarenta Mil Cuatrocientos Cuarenta y Cinco (US\$4,340,445), correspondiente a lotes para la venta.

**(9) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costos de urbanización	114,082,982	83,962,324
Planos y estudios	13,749,963	13,268,465
Costos administrativos y operacionales	29,873,710	23,716,346
Intereses y cargos bancarios	25,753,621	19,728,078
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,604</u>	<u>500,604</u>
Total de construcciones en proceso	183,960,880	141,175,817
Menos costos amortizados por ventas de lotes	<u>(33,692,829)</u>	<u>0</u>
Total	<u>150,268,051</u>	<u>141,175,817</u>

Al 30 de septiembre de 2012, se registro en el rubro de costo de ventas las mejoras de los terrenos para la venta, por Treinta y Tres Millones Setecientos Diez Mil Quinientos Sesenta y Dos Dólares (US\$33,691,829), correspondiente al proyecto Santa María Business District.

**(10) 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 periodo	1,523,446	482,270	900,382	2,906,098
Compras del periodo	689,043	77,766	0	766,809
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del periodo	<u>2,212,489</u>	<u>560,037</u>	<u>900,382</u>	<u>3,672,907</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	492,015	220,343	134,099	846,457
Gasto del periodo	285,416	42,910	20,225	348,551
Disminuciones del periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del periodo	<u>777,431</u>	<u>263,253</u>	<u>154,324</u>	<u>1,195,008</u>
Saldo neto	<u>1,435,058</u>	<u>296,784</u>	<u>746,058</u>	<u>2,477,899</u>

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

	<u>2011</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	452,144	473,803	900,382	1,826,329
Compras del periodo	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>

**(11) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos intangibles, neto de amortización	87,711	153,493
Fondo de cesantía	75,441	58,368
Depósitos en garantía	5,432	5,432
Seguros pagados por anticipado	8,026	13,438
Otros	<u>17,833</u>	<u>23,837</u>
Total	<u>194,443</u>	<u>254,568</u>

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

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

	<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>(65,782)</u>	<u>(87,711)</u>
Saldo al final del periodo	<u>(350,842)</u>	<u>(285,060)</u>
Saldo neto	<u>87,711</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****(12) Anticipos Recibidos de Clientes**

Al 30 de septiembre 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.

**(13) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas y partes relacionadas	146,021	22,181
Comerciales	4,966,014	2,188,770
Otras	<u>1,499,460</u>	<u>1,109,497</u>
	<u>6,611,495</u>	<u>3,320,448</u>

**(14) 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	10,000,000	0
Metrobank, S.A.	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
Total de Préstamos por pagar	82,600,428	60,810,922
Menos: gastos pre-pagados por préstamo sindicado a plazo	<u>(592,521)</u>	<u>(790,029)</u>
Total	<u>82,007,907</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%.

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

Banco General, S. A.

La Compañía suscribió un Convenio de Adelanto hasta por veinte millones (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 Sana María Business District y el Proyecto Residencial.

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valor nominal Serie A	45,000,000	45,000,000
Menos gastos pre-pagados y pago total anticipado de la emisión	<u>(301,939)</u>	<u>(452,915)</u>
Total de bonos, netos de Costo de emisión	44,698,061	44,547,085
Menos redención parcial anticipada	<u>(20,000,000)</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u><b>24,698,061</b></u>	<u><b>44,547,085</b></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.

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

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

cancelar el Préstamo Puente de Treinta y Cinco Millones de dólares (US\$35,000,000.00) y Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) serán utilizados para financiar el avance de construcción del Proyecto Sana María Business District o el Proyecto Residencial.

**(16) Acciones Comunes**

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>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 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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

**(17) Gastos de Publicidad**

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, los gastos de publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por ventas	837,471	339,410
Publicidad	71,188	89,817
Promoción	68,120	106,536
Letreros y vallas	18,360	30,735
Papelería – impresos y otros	<u>9,845</u>	<u>8,671</u>
Total	<u>1,004,984</u>	<u>575,169</u>

**(18) Gastos de Operación y Administrativos**

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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>
Salarios	425,601	313,378
Honorarios profesionales	312,645	172,368
Servicios administrativos	282,011	284,922
Seguridad	240,543	160,140
Impuesto – Tesoro Nacional	65,910	60,385
Amortización del programa SAP	65,783	65,783
Mantenimiento de oficina	68,523	95,179
Energía eléctrica	39,990	22,614
Materiales y suministro	35,553	0
Primas por seguros	27,472	15,291
Comestibles e insumos	27,091	9,991
Útiles de oficina	26,660	6,778
Comunicación y teléfono	23,296	17,761
Depreciación	19,713	8,364
Combustibles y lubricantes	18,857	8,472
Viajes y viáticos	15,877	14,162
Transporte	14,346	1,969
Otros	9,638	5,297
Regalías y donaciones	4,367	101,848
Alquiler de equipos	<u>0</u>	<u>530</u>
Total	<u>1,723,876</u>	<u>1,365,232</u>

**(19) Impuesto sobre la Renta Diferido**

Al 30 de septiembre de 2012, el impuesto sobre la renta diferido activo desciende a B/.2,542,511 (2011: B/.2, 910,483).

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

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

Al 30 de septiembre de 2012, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de B/. (367,972) (2011: B/.480,077), tal como se muestra a continuación:

**Notas a los Estados Financieros**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efecto positivo de pérdida fiscal del periodo	(367,972)	480,077

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 positivo de utilidad fiscal del año	(367,972)	600,203
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u>2,542,511</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.

**(20) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

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

	<u>30 de septiembre de 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	699,338	699,338	3,281,600	3,281,600
Fondos en fideicomiso con uso específico	11,011,753	11,011,753	1,694,094	1,694,094
Cuentas por cobrar	3,887,188	3,887,188	206,757	206,757
Cuentas por pagar	6,611,495	6,611,495	3,320,447	3,320,447
Deuda bajo arrendamiento financiero	117,051	117,051	137,907	137,907
Préstamos por pagar	82,007,907	82,007,907	60,020,892	61,529,045
Bonos por pagar	24,698,061	24,698,061	44,608,715	45,240,616

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*

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

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 30 de septiembre de 2012.

**(21) Riesgos de Instrumentos Financieros**

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

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

(a) *Riesgo de crédito*

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

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

(b) *Riesgo de liquidez*

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

La tabla que aparece a continuación analiza los activos y pasivos de la Compañía en

**Notas a los Estados Financieros**

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**

	<b><u>Hasta 1 año</u></b>	<b><u>De 1 a 5 Años</u></b>	<b><u>Sin vencimiento</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b><u>Activos</u></b>				
Efectivo y depósitos en bancos	699,338	0	0	699,338
Fondos en fideicomiso	11,011,753	0	0	11,011,753
Cuentas por cobrar	3,887,188	0	0	3,887,188
Anticipos a proveedores	<u>4,064,098</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,064,098</u>
<b>Total de activos</b>	<u>19,662,377</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,662,377</u>
<b><u>Pasivos</u></b>				
Anticipos recibidos de clientes	0	65,887,613	0	65,887,613
Cuentas por pagar	7,023,830	0	0	7,023,830
Otros pasivos	76,690	326,578	0	403,268
Préstamos por pagar	10,000,000	72,007,907	0	82,007,907
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>24,698,061</u>	<u>0</u>	<u>24,698,061</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>17,100,520</u>	<u>162,920,159</u>	<u>0</u>	<u>180,020,679</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>2,561,857</u>	<u>(162,920,159)</u>	<u>0</u>	<u>(160,358,302)</u>

**2011**

	<b><u>Hasta 1 año</u></b>	<b><u>De 1 a 5 años</u></b>	<b><u>Sin vencimiento</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b><u>Activos</u></b>				
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>
<b>Total de activos</b>	<u>6,634,062</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,634,062</u>
<b><u>Pasivos</u></b>				
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	<u>0</u>	<u>44,608,715</u>	<u>0</u>	<u>44,608,715</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>8,933,518</u>	<u>154,364,318</u>	<u>0</u>	<u>163,297,836</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(2,299,456)</u>	<u>(154,364,318)</u>	<u>0</u>	<u>(156,663,774)</u>

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(22) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

La Compañía está inscrita en el Registro de Turismo desde el mes de diciembre de 2008. Este registro le concede exoneraciones en materia de impuesto sobre inmueble de la finca donde se desarrolla el proyecto turístico Santa María Golf & Country Club y del impuesto de importación de materiales, y mercaderías utilizadas en dicho proyecto. Adicionalmente, se encuentra inscrita en el Registro de Estabilidad Jurídica de las Inversiones en la Dirección Nacional de Industrias y Desarrollo Empresarial del Ministerio de Comercio e Industrias, para gozar por el plazo de diez (10) años de estabilidad jurídica, estabilidad tributaria nacional, estabilidad tributaria municipal, así como estabilidad de los regímenes aduaneros y estabilidad en el régimen laboral.

Estos beneficios de exoneraciones y protecciones conllevan la obligación de mantener la inversión y cumplir con todas las obligaciones establecidas por las legislaciones de turismo y de estabilidad jurídica de las inversiones.

**(23) Información por Segmentos**

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

**ANEXO No.2**



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

12(302-01)185-19

09 de octubre de 2012

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

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

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie A de la emisión de bonos por US\$65,000,000.00 realizada por **IDEAL LIVING CORP.**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2012, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$45,000,000.00** sobre la Finca No.250333, inscrita en el documento 822599 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.
2. Cuentas de Ahorros en Banco General, S.A. por la suma de **US\$6,912,949.26**.

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

