

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2013

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: 30 de mayo de 2013

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

Los activos totales del Emisor pasaron de \$240.3 millones al 31 de diciembre de 2012 a \$246.7 millones al 31 de marzo de 2013, reflejando un aumento neto de \$6.4 millones. Este aumento obedece principalmente al aumento de \$15.4 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$179.9 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de inventario de terreno para la venta de \$5.2 millones, una disminución en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$6.4 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de 0.5 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.3, un aumento en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$0.8 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 31 de diciembre de 2012 al 31 de marzo de 2013, pasando de \$190.0 millones a \$196.9 millones, reflejando un aumento neto de \$6.8 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$2.9 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan un aumento de \$.3.0 millones, el rubro de Préstamos refleja una disminución de \$67.1 millones mientras que el rubro de Dividendos por Pagar refleja una disminución de \$22.2 millones y el rubro de de Bonos por Pagar refleja un aumento de \$90.2 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$13.9 millones al 31 de diciembre de 2012 a \$8.8 millones al 31 de marzo de 2013, reflejando una disminución de \$5.1 millones. Esta disminución se debe principalmente al rubro de Efectivo.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31 de marzo del 2013 de 1.46. 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 marzo de 2013, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$49.8 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 aumento de 2.37 a 2.41, principalmente a la disminución en el rubro de Préstamos por Pagar de \$67.1 millones.

**C. Resultados de las Operaciones**

El estado de resultados del Emisor refleja pérdidas en comparación con el trimestre anterior debido a la culminación en el proceso de traspaso de lotes del proyecto Santa María Bussines District. Adicionalmente, la perdida reflejada en el estado de resultado de otros periodos analizados se debe al 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 marzo de 2013, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$101.0 millones;
- Casas: \$51.9 millones;
- Santa María Business District: \$85.4 millones.

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$129.1 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de marzo de 2013 existe un saldo de \$4.5 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 \$1.0 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.4 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.7 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es negativa al 31 de marzo de 2013 y positiva 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.

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 primer trimestre de 2013, 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\$5,000,000.00.

Además, en el primer trimestre de 2013, la compañía emitió Bonos Corporativos con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2017, 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).

Se realizo el pago de dividendos de US\$22,222,222.22, o sea, a razón de US\$7.80698723 por cada una de los 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.



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

| <b>ESTADO DE RESULTADOS</b>          | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>31-mar-13</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>31-dic-12</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>30-sep-12</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>30-jun-12</b> |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| Ventas o Ingresos Totales            | 6,445,571                                      | 74,276,043                                     | 42,233,022                                     | 11,304,596                                     |
| Margen Operativo                     | 15.28%   | 56.31%   | 9.95%  | 4.89%  |
| Gastos Generales y Administrativos   | -1,551,339                                     | -5,954,534                                     | -2,728,860                                     | -1,107,180                                     |
| Utilidad (Pérdida) Neta              | -424,912                                       | 26,902,552                                     | 1,103,916                                      | -415,171                                       |
| Acciones Emitidas y en Circulación   | 2,846,453                                      | 2,846,453                                      | 2,846,453                                      | 2,846,453                                      |
| Utilidad (Pérdida) por Acción        | -0.15  | 9.45   | 0.39   | -0.15  |
| Depreciación y Amortización          | na   | na   | na   | na   |
| Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes | na   | na   | na   | na   |

| <b>BALANCE GENERAL</b>                   | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>31-mar-13</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>31-dic-12</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>30-sep-12</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>30-jun-12</b> |
|--|--|--|--|--|
| Activo Circulante (1)                    | 8,752,311                                      | 13,852,232                                     | 19,662,377                                     | 13,439,800                                     |
| Activos Totales                          | 246,700,121                                    | 240,262,217                                    | 226,668,031                                    | 236,578,759                                    |
| Pasivo Circulante (2)                    | 5,984,880                                      | 3,603,653                                      | 7,023,830                                      | 6,327,689                                      |
| Pasivos Totales                          | 196,901,273                                    | 190,038,452                                    | 180,020,679                                    | 191,450,494                                    |
| Acciones Preferidas                      | 0  | 0  | 0  | 0  |
| Capital Pagado                           | 52,991,614                                     | 52,991,614                                     | 52,991,614                                     | 52,991,614                                     |
| Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada) | -3,192,766                                     | -2,767,849                                     | -6,344,262                                     | -7,863,349                                     |
| Patrimonio Total                         | 49,798,848                                     | 50,223,765                                     | 46,647,352                                     | 45,128,265                                     |

| <b>RAZONES FINANCIERAS:</b>           | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>31-mar-13</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>31-dic-12</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>30-sep-12</b> | <b>Trimestre<br/>que reporta<br/>30-jun-12</b> |
|---------------------------------------|--|--|--|--|
| Dividendo/Acción                      | na   | na   | na   | na   |
| Deuda total/Patrimonio                | 2.41   | 2.37   | 2.29   | 2.48   |
| Capital de Trabajo                    | 2,767,431                                      | 10,248,579                                     | 12,638,547                                     | 7,112,111                                      |
| Razón Corriente                       | 1.46   | 3.84   | 2.80   | 2.12   |
| Utilidad Operativa/Gastos financieros | na   | na   | na   | na   |

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

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

**III. ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de marzo de 2013 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. y Certificación de Prival Trust, S. A.

**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)

por   
Sr. Mayor Alfredo Alemán  
Representante Legal

**ANEXO No.1**

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

**Estados Financieros auditados**

31 de marzo del 2013

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 31 de marzo del 2013, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo 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  
30 de mayo de 2013  
Panamá, República de Panamá

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

Por tres meses terminados el 31 de marzo del 2013

(Cifras en Balboas)

| <u>Activo</u>                                  | <u>Nota</u> | <u>2013</u>        | <u>2012</u>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Efectivo y depósitos en bancos                 | 4           | 721,607            | 997,328            |
| Fondos en fideicomiso con uso específico       | 5           | 4,065,605          | 10,176,778         |
| Cuentas por cobrar                             | 3, 6        | 569,755            | 609,331            |
| Anticipos a proveedores y otros                | 7           | 3,395,344          | 2,068,795          |
| Inventarios:                                   |             |                    |                    |
| Inventario de terrenos para la venta           |             | 5,134,721          | 10,368,278         |
| Inventario de materiales                       |             | 3,029,449          | 3,134,219          |
| Terrenos para futuro desarrollo urbanístico    | 8           | 43,592,468         | 42,742,646         |
| Construcciones en proceso                      | 9           | 179,985,257        | 164,592,159        |
| Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto | 11          | 2,374,591          | 2,408,004          |
| Impuesto sobre la renta diferido, neto         | 21          | 3,052,120          | 2,910,483          |
| Otros activos                                  | 12          | 779,204            | 255,059            |
| <b>Total de activos</b>                        |             | <b>246,700,121</b> | <b>240,263,080</b> |

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





---

**Pasivos y Patrimonio de los Accionistas**

|   | <u>Nota</u> | <u>2013</u>               | <u>2012</u>               |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Pasivo:   |             |                           |                           |
| Anticipos recibidos de clientes                             | 3,13        | 56,428,532                | 53,556,053                |
| Cuentas por pagar   | 3,14        | 5,821,547                 | 3,209,750                 |
| Deuda bajo arrendamiento financiero                         |             | 152,447                   | 115,201                   |
| Intereses acumulados por pagar                              |             | 163,333                   | 393,903                   |
| Préstamos por pagar   | 15          | 5,000,000                 | 72,073,743                |
| Dividendos por pagar  |             | 0                         | 22,222,222                |
| Bonos por pagar, netos de costo de emisión                  | 16,17       | 114,995,958               | 24,758,383                |
| Provisiones laborales por pagar                             |             | 5,371,938                 | 4,742,542                 |
| Impuesto sobre la renta diferido                            |             | 8,967,518                 | 8,967,518                 |
| <b>Total de pasivos</b>                                     |             | <u>196,901,273</u>        | <u>190,039,315</u>        |
| Patrimonio del accionista:                                  |             |                           |                           |
| Acciones comunes  | 18          | 52,991,614                | 52,991,614                |
| Déficit acumulado   |             | <u>(3,192,766)</u>        | <u>(2,767,849)</u>        |
| <b>Total del patrimonio de los accionistas</b>              |             | <u>49,798,848</u>         | <u>50,223,765</u>         |
| <br>  |             |                           |                           |
| <b>Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas</b> |             | <u><u>246,700,121</u></u> | <u><u>240,263,080</u></u> |



**Estado de Resultados**

Por tres meses terminados el 31 de marzo del 2013

(Cifras en Balboas)

|  | <u>Nota</u> | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos</b>  |             |                  |                  |
| Venta de Terrenos  | 3           | 6,224,703        | 1,891,851        |
| Club de Golf   |             | 212,421          | 0                |
| Otros Ingresos, Netos                                      |             | 8,447            | 0                |
| <b>Total de ingresos</b>                                   |             | <u>6,445,571</u> | <u>1,891,851</u> |
| <b>Costos</b>  |             |                  |                  |
| Costos de Ventas de Terrenos                               |             | 5,233,557        | 1,324,929        |
| Costos de Ventas Club de Golf                              |             | 227,224          | 0                |
| <b>Total de costos</b>                                     |             | <u>5,460,781</u> | <u>1,324,929</u> |
| <b>Utilidad Bruta</b>                                      |             | 984,790          | 566,922          |
| <b>Gastos de operación y administrativos</b>               |             |                  |                  |
| Gasto de publicidad  | 3, 18       | 416,346          | 53,135           |
| Gastos de operación y administrativos                      | 3, 19       | 1,134,993        | 460,538          |
| <b>Total de gastos</b>                                     |             | <u>1,551,339</u> | <u>513,673</u>   |
| <b>Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b> |             | (566,549)        | 53,249           |
| Impuesto sobre la renta diferido                           | 20          | 141,637          | (13,312)         |
| <b>Utilidad (Pérdida) neta</b>                             |             | <u>(424,912)</u> | <u>39,937</u>    |
| <b>Utilidad (Pérdida) neta por acción</b>                  |             | <u>(0.15)</u>    | <u>0.01</u>      |

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



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

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

Por tres meses terminados el 31 de marzo del 2013

(Cifras en Balboas)

---

|   | <u>Nota</u> | <u>Acciones<br/>Comunes</u> | <u>Déficit<br/>Acumulado</u> | <u>Total de<br/>Patrimonio de<br/>los Accionistas</u> |
|---|-------------|-----------------------------|------------------------------|---|
| Saldo al 31 de diciembre de 2011          |             | 52,991,614                  | (7,448,178)                  | 45,543,436  |
| Utilidad neta - 2012                      |             | 0                           | 26,902,546                   | 26,902,546  |
| Dividendos pagados sobre acciones comunes |             | <u>0</u>                    | <u>(22,222,222)</u>          | <u>(22,222,222)</u>                                   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012          |             | 52,991,614                  | (2,767,854)                  | 50,223,760  |
| Pérdida neta - del periodo                |             | <u>0</u>                    | <u>(424,912)</u>             | <u>(424,912)</u>                                      |
| Saldo al 31 de marzo de 2013              |             | <u>52,991,614</u>           | <u>(3,192,766)</u>           | <u>49,798,848</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 tres meses terminados el 31 de marzo del 2013

(Cifras en Balboas)

|   | <u>Nota</u> | <u>2013</u>        | <u>2012</u>        |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Actividades de operación</b>   |             |                    |                    |
| Utilidad neta   |             | (424,912)          | 39,937             |
| Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación: |             |                    |                    |
| Impuesto sobre la renta diferido  |             | (141,637)          | 13,312             |
| Depreciación  |             | 99,892             | 6,495              |
| Amortización intangible   |             | 21,928             | 21,927             |
| <b>Cambios en activo y pasivo operativos:</b>   |             |                    |                    |
| Cuentas por cobrar  |             | 39,576             | 51,204             |
| Construcciones en proceso   | 9           | (15,366,159)       | (13,214,420)       |
| Inventario de terreno para la venta   |             | 5,233,557          | 0                  |
| Inventario de materiales  |             | 104,770            | (177,000)          |
| Terrenos para futuro desarrollo urbanístico   |             | (849,822)          | 151,207            |
| Anticipos a proveedores y otros   |             | (1,326,549)        | (666,610)          |
| Otros activos   |             | (546,073)          | (102,104)          |
| Anticipos recibidos de clientes   |             | 2,872,479          | 9,933,186          |
| Cuentas por pagar   |             | 2,611,797          | 853,209            |
| Intereses acumulados por pagar  |             | (230,570)          | 22,469             |
| Otros pasivos   |             | 629,396            | 19,389             |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>                               |             | <u>(7,272,327)</u> | <u>(3,047,799)</u> |
| <b>Actividades de inversión</b>   |             |                    |                    |
| Fondos en fideicomiso con uso específico  |             | 6,111,173          | (6,227,449)        |
| Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras                                      | 10          | (93,418)           | (403,174)          |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>                               |             | <u>6,017,755</u>   | <u>(6,630,623)</u> |
| <b>Actividades de financiamiento</b>  |             |                    |                    |
| Aumento en financiamiento recibido  |             | 96,000,000         | 7,479,656          |
| Disminución en financiamiento pagado  |             | (72,798,927)       | (14,964)           |
| Disminución en Dividendos pagados   |             | (22,222,222)       | 0                  |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>                          |             | <u>978,851</u>     | <u>7,464,692</u>   |
| Aumento (disminución) neto del efectivo   |             | (275,721)          | (2,213,730)        |
| Efectivo al inicio del año  |             | 997,328            | 3,281,600          |
| <b>Efectivo al final del año</b>  | 4           | <u>721,607</u>     | <u>1,067,870</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 marzo de 2013

(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 marzo de 2013, en la Compañía laboraban 44 (2012: 42 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.

##### (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.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(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.

*(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.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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*

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*

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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(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 marzo de 2013, 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 marzo de 2013; 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>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Activos:</b>   |                   |                   |
| Cuentas por cobrar  | <u>486,987</u>    | <u>158,790</u>    |
| <b>Pasivos:</b>   |                   |                   |
| Anticipos recibidos de clientes                                     | 13,991,320        | 13,658,176        |
| Cuentas por pagar   | <u>639,089</u>    | <u>109,647</u>    |
|   | <u>14,630,409</u> | <u>13,767,823</u> |
| <b>Gastos de operación y administrativos:</b>                       |                   |                   |
| Servicios administrativos y financieros                             | 31,939            | 70,662            |
| Gastos de publicidad y mercadeo                                     | <u>406,549</u>    | <u>52,692</u>     |
|   | <u>438,488</u>    | <u>123,354</u>    |
| <b>Otras transacciones:</b>   |                   |                   |
| Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso | 3,970,326         | 3,557,895         |
| Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso   | <u>1,309,172</u>  | <u>1,242,572</u>  |
|   | <u>5,279,498</u>  | <u>4,800,467</u>  |



**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>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Efectivo en caja                        | 2,075          | 2,075          |
| Cuentas corrientes                      | 375,460        | 705,288        |
| Cuentas de ahorros                      | <u>344,072</u> | <u>289,965</u> |
| Total de efectivo y depósitos en bancos | <u>721,607</u> | <u>997,328</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 instituciones financieras reconocidas.

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

|                                   | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Accionistas y Partes Relacionadas | 486,987        | 158,790        |
| Otras                             | <u>82,768</u>  | <u>450,541</u> |
|                                   | <u>569,755</u> | <u>609,331</u> |

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

Al 31 de marzo de 2013, 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 marzo de 2013, los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

| Finca<br>No. | Dimensiones             | Valor en<br>Libros |
|--------------|-------------------------|--------------------|
| 250,330      | 52 Has. 3,040.45 Mts. 2 | 7,444,371          |
| 250,331      | 20 Has. 4,123.46 Mts. 2 | 2,519,146          |
| 250,332      | 23 Has. 2,049.17 Mts. 2 | 5,460,826          |
| 250,334      | 1 Has. 1,100.08 Mts. 2  | 255,302            |
| 250,338      | 1 Has. 8,635.63 Mts. 2  | 261,831            |
| 250,339      | 14 Has. 5,896.51 Mts. 2 | 3,793,309          |
| 277,637      | 15 Has. 2,393.88 Mts. 2 | 3,566,541          |
| 277,646      | 4 Has. 7,610.89 Mts. 2  | 1,162,504          |
| 277,648      | 1 Has. 2,434.70 Mts. 2  | 2,657,654          |
| 277,652      | 6 Has. 8,430.53 Mts. 2  | 1,283,208          |
| 277,654      | 11 Has. 9,405.56 Mts. 2 | 1,777,953          |
| 277,655      | 40 Has. 3,031.90 Mts. 2 | 6,001,145          |
| 277,659      | 5 Has. 709.02 Mts. 2    | 625,749            |
| 277,664      | 3 Has. 4,480.70 Mts. 2  | 445,835            |
| 277,665      | 6 Has. 3,772.12 Mts. 2  | 867,085            |
| 294,259      | 3 Has. 2,410.80 Mts. 2  | 784,399            |
| 294,260      | 1 Has. 3,236.80 Mts. 2  | 286,763            |
| 367,595      | 1 Has. 3,869.47 Mts. 2  | 308,253            |
| 367,596      | 4,810.42 Mts. 2         | 308,253            |
| 367,619      | 2,688.17 Mts. 2         | 308,253            |
| 397,325      | 7,967.82 Mts. 2         | 100,884            |
| 397,326      | 1 Has. 2,915.72 Mts. 2  | 164,473            |
| 397,327      | 16 Has. 1,863.89Mts. 2  | 2,016,662          |
| 397,328      | 7 Has. 2,460.26 Mts. 2  | 894,160            |
| 389,053      | 1Has. 9,716 Mts. 2      | <u>297,909</u>     |
| Total        |                         | <u>43,592,468</u>  |



**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.).

**(9) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

|  | <u>2013</u>         | <u>2012</u>         |
|--|---------------------|---------------------|
| Costos de urbanización                       | 141,353,903         | 124,219,373         |
| Planos y estudios                            | 14,380,316          | 14,209,270          |
| Costos administrativos y operacionales       | 31,872,561          | 30,480,248          |
| Intereses y cargos bancarios                 | 29,271,301          | 27,342,534          |
| Obras inducidas de infraestructura           | <u>500,604</u>      | <u>500,605</u>      |
| Total de construcciones en proceso           | 217,378,685         | 196,752,030         |
| Menos costos amortizados por ventas de lotes | <u>(37,393,428)</u> | <u>(32,159,871)</u> |
| Total  | <u>179,985,257</u>  | <u>164,592,159</u>  |

**(10) Inventarios de terrenos para la venta**

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

|                                   | <u>2013</u>        | <u>2012</u>         |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
| Saldo al inicio del año           | 10,368,278         | 0                   |
| Desarrollo y Acondicionamiento    |                    | 42,528,149          |
| Menos Costo por venta de terrenos | <u>(5,233,557)</u> | <u>(32,159,871)</u> |
|                                   | <u>5,134,721</u>   | <u>10,368,278</u>   |

Al 31 de marzo de 2013 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.



**Notas a los Estados Financieros**

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

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

|                                | <u>2013</u>       |                                |                | <u>Total</u>     |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
|                                | <u>Maquinaria</u> | <u>Mobiliario y<br/>Equipo</u> | <u>Mejoras</u> |                  |
| <b>Costo:</b>                  |                   |                                |                |                  |
| Saldo inicial del periodo      | 2,239,545         | 589,684                        | 900,382        | 3,729,611        |
| Compras del periodo            | <u>88,010</u>     | <u>5,408</u>                   | <u>0</u>       | <u>93,418</u>    |
| Saldo al final del periodo     | <u>2,327,555</u>  | <u>595,088</u>                 | <u>900,382</u> | <u>3,823,029</u> |
| <b>Depreciación acumulada:</b> |                   |                                |                |                  |
| Al inicio del periodo          | 881,031           | 279,511                        | 161,065        | 1,321,607        |
| Gasto del periodo              | <u>102,002</u>    | <u>18,087</u>                  | <u>6,742</u>   | <u>126,831</u>   |
| Saldo al final del periodo     | <u>983,033</u>    | <u>297,598</u>                 | <u>167,807</u> | <u>1,448,438</u> |
| Saldo neto                     | <u>1,344,522</u>  | <u>297,490</u>                 | <u>732,575</u> | <u>2,374,591</u> |

|                                | <u>2012</u>       |                                |                | <u>Total</u>     |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
|                                | <u>Maquinaria</u> | <u>Mobiliario y<br/>Equipo</u> | <u>Mejoras</u> |                  |
| <b>Costo:</b>                  |                   |                                |                |                  |
| Saldo inicial del periodo      | 1,523,446         | 482,270                        | 900,382        | 2,906,098        |
| Compras del periodo            | <u>716,099</u>    | <u>107,414</u>                 | <u>0</u>       | <u>823,513</u>   |
| Disminuciones del periodo      | <u>2,239,545</u>  | <u>589,684</u>                 | <u>900,382</u> | <u>3,729,611</u> |
| Saldo al final del periodo     | <u>1,523,446</u>  | <u>482,270</u>                 | <u>900,382</u> | <u>2,906,098</u> |
| <b>Depreciación acumulada:</b> |                   |                                |                |                  |
| Al inicio del periodo          | 492,015           | 220,343                        | 134,099        | 846,457          |
| Gasto del periodo              | <u>389,016</u>    | <u>59,168</u>                  | <u>26,966</u>  | <u>475,150</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> |

**(12) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

|   | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Activos intangibles, neto de amortización | 43,855         | 65,782         |
| Fondo de cesantía                         | 75,441         | 75,441         |
| Depósitos en garantía                     | 8,157          | 6,957          |
| Seguros pagados por anticipado            | 18,277         | 24,638         |
| Otros                                     | <u>633,474</u> | <u>82,240</u>  |
| Total                                     | <u>779,204</u> | <u>255,058</u> |

Notas a los Estados Financieros

**(12) Otros Activos, continuación**

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>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Costo:                     |                  |                  |
| Saldo inicial y final      | <u>438,553</u>   | <u>438,553</u>   |
| Amortización acumulada     |                  |                  |
| Saldo al inicio del año    | (372,771)        | (285,060)        |
| Gasto del periodo          | <u>(21,927)</u>  | <u>(87,711)</u>  |
| Saldo al final del periodo | <u>(394,698)</u> | <u>(372,771)</u> |
| Saldo neto                 | <u>43,855</u>    | <u>65,782</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 marzo de 2013, 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>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Accionistas y partes relacionadas | 639,089          | 144,220          |
| Comerciales                       | 3,284,809        | 1,932,160        |
| Otras                             | <u>1,897,649</u> | <u>1,133,370</u> |
|                                   | <u>5,821,547</u> | <u>3,209,750</u> |



Notas a los Estados Financieros

(15) Préstamo por Pagar

El detalle de préstamos por pagar es el siguiente:

|   | <u>2013</u>      | <u>2012</u>       |
|---|------------------|-------------------|
| Préstamo Sindicado a Plazo  | 0                | 67,600,428        |
| Metrobank, S.A.   | <u>5,000,000</u> | <u>5,000,000</u>  |
| Total de Préstamos por pagar  | 5,000,000        | 72,600,428        |
| Menos: gastos pre-pagados y pago anticipado<br>del préstamo sindicado a plazo | <u>( 0 )</u>     | <u>(526,685)</u>  |
| Total   | <u>5,000,000</u> | <u>72,073,743</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%.

(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 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.



**Notas a los Estados Financieros**

|  | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Valor nominal Serie A  | 0                 | 5,000,000         |
| Valor nominal Serie B  | 20,000,000        | 20,000,000        |
| Menos gastos pre-pagados y pago total anticipado de la emisión | <u>(201,292)</u>  | <u>(241,617)</u>  |
| Total de bonos, netos de Costo de emisión                      | <u>19,798,708</u> | <u>24,758,383</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.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de la Serie A, se utilizaron para cancelar el préstamo puente de US\$35,000,000 y US\$10,000,000.00 serán utilizados para financiar el avance de construcción del Proyecto Santa María Business District o el Proyecto Residencial.

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.

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

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

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta ciento treinta millones de dólares (US\$130,000,000.00), divididos en tres (3) series. La Serie A por Sesenta Millones de Dólares (US\$66,000,000.00), con fecha de oferta el 28 de diciembre de 2012, la Serie B por veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00), con fecha de 28 de diciembre de 2012 y la Serie C por Diez Millones de Dolares (US\$10,000,000) con fecha de 28 de diciembre de 2012. Los bonos de la Serie A



**Notas a los Estados Financieros**

tienen una tasa de interés anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 3 de marzo 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 31 de diciembre de 2017. Los bonos de la Serie B tienen una tasa de interés anual fija de 5.25%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 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 31 de diciembre de 2017.

Los bonos de la Serie C tienen una tasa de interés anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2013 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 31 de diciembre de 2013.

|  | <u>2013</u>       | <u>2012</u> |
|--|-------------------|-------------|
| Valor nominal Serie A  | 66,000,000        | 0           |
| Valor nominal Serie B  | 20,000,000        | 0           |
| Valor nominal Serie C  | 10,000,000        | 0           |
| Menos gastos pre-pagados y pago total anticipado de la emisión | <u>(802,750)</u>  | <u>0</u>    |
| Total de bonos, netos de Costo de emisión                      | <u>95,197,250</u> | <u>0</u>    |

La emisión de los bonos de la Serie A está respaldada por un Fideicomiso de Garantía constituido por medio de la Escritura Pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013, en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El Fideicomiso de Garantía contiene como garantía primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

Finca número 250332, Documento Redi 822599  
Finca número 250339, Documento Redi 822805  
Finca número 294259, Documento Redi 1496069  
Finca número 277648, Documento Redi 1258954  
Finca número 277646, Documento Redi 1258954  
Finca número 406667, Documento Redi 2288296

La emisión de los bonos de la Serie B y C está respaldada por una Cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presenta y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B y C.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de la Serie A, B y C se utilizaron para cancelar el préstamo Sindicado por US\$67,600,428 millones y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Sana Maria Business District o el Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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.

**(17) Dividendos por Pagar**

Al 4 de enero de 2013, se hizo el pago de dividendos autorizados de (US\$22,222,222.22), a razón de (US\$7.80698723) por cada una de las 2,846,453 acciones actualmente emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

**(18) Acciones Comunes**

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

|   | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2013 y 2012) totalmente emitidas | <u>52,991,614</u> | <u>52,991,614</u> |

*Administración de Capital*

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

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2013, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

**(19) Gastos de Publicidad**

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2013, los gastos de publicidad y mercadeo se detallan así:

|                             | <u>2013</u>    | <u>2012</u>   |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Comisiones por ventas       | 367,401        | 0             |
| Publicidad                  | 21,682         | 22,609        |
| Promoción                   | 20,666         | 22,450        |
| Letreros y vallas           | 4,754          | 6,783         |
| Papelera – impresos y otros | <u>1,843</u>   | <u>1,293</u>  |
| Total                       | <u>416,346</u> | <u>53,135</u> |



Notas a los Estados Financieros

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

Durante el año terminado el 31 de marzo del 2013, los gastos de operación y administrativos se detallan así:

|                               | <u>2013</u>      | <u>2012</u>    |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Honorarios profesionales      | 240,041          | 59,155         |
| Salarios                      | 201,456          | 116,497        |
| Impuesto – Tesoro Nacional    | 129,077          | 60,803         |
| Depreciación                  | 99,892           | 6,495          |
| Servicios administrativos     | 94,209           | 70,928         |
| Seguridad                     | 70,768           | 56,888         |
| Materiales e insumos          | 47,389           | 0              |
| Energía eléctrica             | 44,716           | 16,165         |
| Mantenimiento de oficina      | 42,053           | 11,046         |
| Viajes y viáticos             | 25,008           | 3,940          |
| Comestibles e insumos         | 24,470           | 4,666          |
| Otros                         | 24,183           | 3,773          |
| Amortización del programa SAP | 21,927           | 21,927         |
| Transporte                    | 18,683           | 1,011          |
| Útiles de oficina             | 16,157           | 4,753          |
| Combustibles y lubricantes    | 15,425           | 3,503          |
| Comunicación y teléfono       | 9,747            | 6,855          |
| Primas por seguros            | 6,567            | 10,662         |
| Regalías y donaciones         | 3,224            | 1,452          |
| Alquiler de oficina           | 0                | 20             |
| Total                         | <u>1,134,993</u> | <u>460,539</u> |

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

Al 31 de marzo del 2013, el impuesto sobre la renta diferido activo asciende a US\$3,052,120 (2012: US\$2,910,483) y el impuesto pasivo asciende a US\$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 marzo de 2013, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de US\$ (141,637) (2012:US\$8,967,518), tal como se muestra a continuación:

|   | <u>2013</u>    | <u>2012</u>        |
|---|----------------|--------------------|
| Efecto del resultado fiscal del periodo | <u>141,637</u> | <u>(8,967,518)</u> |

**Notas a los Estados Financieros**

**(21) Impuesto sobre la Renta Diferido, continuación**

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

|   | <u>2013</u>             | <u>2012</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Impuesto diferido – activo al inicio del año              | 2,910,483               | 2,910,483               |
| Más:  |                         |                         |
| Efecto impositivo de pérdida fiscal del año               | <u>141,637</u>          | <u>0</u>                |
| <b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b> | <b><u>3,052,120</u></b> | <b><u>2,910,483</u></b> |

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

|   | <u>2013</u>             | <u>2012</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Impuesto diferido – pasivo al inicio del año              | 8,967,518               | 0                       |
| Más:  |                         |                         |
| Efecto impositivo de utilidad fiscal del año              | <u>0</u>                | <u>8,967,518</u>        |
| <b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b> | <b><u>8,967,518</u></b> | <b><u>8,967,518</u></b> |

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 marzo 2013</u> |                        | <u>31 de diciembre 2012</u> |                        |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
|  | <u>Valor en libros</u>  | <u>Valor razonable</u> | <u>Valor en libros</u>      | <u>Valor razonable</u> |
| Efectivo y depósitos en bancos           | 721,607                 | 721,607                | 997,328                     | 997,328                |
| Fondos en fideicomiso con uso específico | 4,065,605               | 4,065,605              | 10,176,778                  | 10,176,778             |
| Cuentas por cobrar                       | 569,755                 | 569,755                | 609,331                     | 609,331                |
| Cuentas por pagar                        | 5,984,880               | 5,984,880              | 2,068,795                   | 2,068,795              |
| Deuda bajo arrendamiento financiero      | 115,447                 | 115,447                | 115,201                     | 115,201                |
| Préstamos por pagar                      | 5,000,000               | 5,022,228              | 72,073,743                  | 73,621,804             |
| Bonos por pagar                          | 114,995,958             | 115,763,545            | 24,758,383                  | 25,144,793             |



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(22) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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.

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.



**Notas a los Estados Financieros**

**(22) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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:

|                                 | <b>2013</b>            |                          |                            | <b>Total</b>         |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|
|                                 | <b>Hasta<br/>1 año</b> | <b>De 1 a 5<br/>Años</b> | <b>Sin<br/>vencimiento</b> |                      |
| <b>Activos</b>                  |                        |                          |                            |                      |
| Efectivo y depósitos en bancos  | 721,607                | 0                        | 0                          | 721,607              |
| Fondos en fideicomiso           | 4,065,605              | 0                        | 0                          | 4,065,605            |
| Cuentas por cobrar              | 569,755                | 0                        | 0                          | 569,755              |
| Anticipos a proveedores         | <u>3,395,344</u>       | <u>0</u>                 | <u>0</u>                   | <u>3,395,344</u>     |
| <b>Total de activos</b>         | <u>8,752,311</u>       | <u>0</u>                 | <u>0</u>                   | <u>8,752,311</u>     |
| <b>Pasivos</b>                  |                        |                          |                            |                      |
| Anticipos recibidos de clientes | 0                      | 56,428,532               | 0                          | 56,428,532           |
| Cuentas por pagar               | 4,930,772              | 1,054,108                | 0                          | 5,984,880            |
| Otros pasivos                   | 22,231                 | 310,679                  | 0                          | 332,910              |
| Préstamos por pagar             | 5,000,000              | 0                        | 0                          | 5,000,000            |
| Bonos por pagar                 | <u>9,995,310</u>       | <u>105,000,648</u>       | <u>0</u>                   | <u>114,995,958</u>   |
| <b>Total de pasivos</b>         | <u>19,948,313</u>      | <u>162,793,967</u>       | <u>0</u>                   | <u>182,742,280</u>   |
| <b>Margen de liquidez neto</b>  | <u>(11,196,002)</u>    | <u>(162,793,967)</u>     | <u>0</u>                   | <u>(173,989,969)</u> |
| <br>                            |                        |                          |                            |                      |
|                                 | <b>2012</b>            |                          |                            | <b>Total</b>         |
|                                 | <b>Hasta<br/>1 año</b> | <b>De 1 a 5<br/>Años</b> | <b>Sin<br/>vencimiento</b> |                      |
| <b>Activos</b>                  |                        |                          |                            |                      |
| Efectivo y depósitos en bancos  | 997,328                | 0                        | 0                          | 997,328              |
| Fondos en fideicomiso           | 10,176,778             | 0                        | 0                          | 10,176,778           |
| Cuentas por cobrar              | 609,331                | 0                        | 0                          | 609,331              |
| Anticipos a proveedores         | <u>2,068,795</u>       | <u>0</u>                 | <u>0</u>                   | <u>2,068,795</u>     |
| <b>Total de activos</b>         | <u>13,852,232</u>      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                   | <u>13,852,232</u>    |
| <b>Pasivos</b>                  |                        |                          |                            |                      |
| Anticipos recibidos de clientes | 0                      | 53,556,053               | 0                          | 53,556,053           |
| Cuentas por pagar               | 3,094,549              | 509,104                  | 0                          | 3,603,653            |
| Otros pasivos                   | 4,544,989              | 312,754                  | 0                          | 4,857,743            |
| Préstamos por pagar             | 5,000,000              | 67,073,743               | 0                          | 72,073,743           |
| Bonos por pagar                 | 0                      | 24,758,383               | 0                          | 24,758,383           |
| Dividendos por pagar            | <u>22,222,222</u>      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                   | <u>22,222,222</u>    |
| <b>Total de pasivos</b>         | <u>34,861,760</u>      | <u>146,210,037</u>       | <u>0</u>                   | <u>181,071,797</u>   |
| <b>Margen de liquidez neto</b>  | <u>(21,009,528)</u>    | <u>(146,210,037)</u>     | <u>0</u>                   | <u>(167,219,565)</u> |

**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 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.

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

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

|   | <b>2013</b>       |                    |                    |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>Comercial</b>  | <b>Residencial</b> | <b>Total</b>       |
| Ingresos por Ventas de Terrenos                     | 6,224,703         | 0                  | 6,224,703          |
| Ingresos de Club de Golf                            | 0                 | 212,421            | 212,421            |
| Otros Ingresos, Netos                               | 0                 | 8,447              | 8,447              |
| Costos de Ventas de Terrenos                        | (5,233,557)       | 0                  | (5,233,557)        |
| Costos de Ventas Club de Golf                       |                   | (227,224)          | (227,224)          |
|   | <u>999,593</u>    | <u>(14,803)</u>    | <u>984,790</u>     |
| <br>  |                   |                    |                    |
| Gastos de operación y administrativos               | <u>0</u>          | <u>1,551,339</u>   | <u>1,551,339</u>   |
| Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta | 999,593           | (1,566,142)        | (566,549)          |
| Impuesto sobre la renta diferido                    | <u>(249,898)</u>  | <u>391,535</u>     | <u>141,637</u>     |
| Utilidad (Pérdida) neta                             | <u>749,695</u>    | <u>(1,174,607)</u> | <u>(424,912)</u>   |
| <br>  |                   |                    |                    |
| Total de activos                                    | <u>17,198,380</u> | <u>229,501,741</u> | <u>246,700,121</u> |
| Total de pasivos                                    | <u>72,100,074</u> | <u>124,801,199</u> | <u>196,901,273</u> |



**Notas a los Estados Financieros**

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

**(26) Litigios**

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



**ANEXO No.2**



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

13(302-04)079-19

15 de Abril de 2013

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

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

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie 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 marzo de 2013, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

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.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$4,065,604.57**

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



**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA

Prival Trust, S.A., sociedad panameña, debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 726731, Documento No. 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria de acuerdo a Resolución No.001-2011 de 18 de Febrero de 2011 otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, dando cumplimiento a la obligación de rendir cuenta de la gestión fiduciaria realizada durante la vigencia del Fideicomiso, certifica que:

- I. Generales:
  1. Con fecha de 13 de diciembre de 2012, PRIVAL TRUST, S.A., suscribió un Contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía en el cual, la sociedad IDEAL LIVING CORP. actuó como Fideicomitente Emisor y como Fideicomitente Garante Hipotecario.
  2. Dicho contrato de Fideicomiso fue establecido con el fin de garantizar las Series A, B y C de una Emisión Pública de Valores realizada por el Fideicomitente Emisor hasta por la suma de Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00).
  3. El Patrimonio Fideicomitado fue constituido incluyendo:
    - i. Como parte de los Bienes Fideicomitados fueron traspasados al Fiduciario por El Fideicomitente Emisor como parte de las garantías de la Serie A:
      - Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (B/.60,000,000.00), por el Fideicomitente Emisor/Garante Hipotecario, Ideal Living Corp. a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso.
    - ii. Como parte de los Bienes Fideicomitados fueron traspasados al Fiduciario por El Fideicomitente Emisor como parte de las garantías de las Series B y C:
      - Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de



Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club.

II. Gestión de Administración

1. Constitución de Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de Sesenta Millones de Dólares (USD\$60,000,000.00).
  - i. El Fideicomitente Emisor/Garante Hipotecario por medio de la Escritura Pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013 constituyó primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (USD\$60,000,000.00) a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso sobre las siguientes fincas como garantía de la Serie A:

|  |        |
|--|--------|
| 1. Finca número doscientos cincuenta mil trescientos treinta y dos           | 250332 |
| 2. Finca número doscientos cincuenta mil trescientos treinta y nueve         | 250339 |
| 3. Finca número doscientos setenta y siete mil seiscientos cuarenta y seis   | 277646 |
| 4. Finca número doscientos setenta y siete mil seiscientos cuarenta y ocho   | 277648 |
| 5. Finca número doscientos noventa y cuatro mil doscientos cincuenta y nueve | 294259 |
| 6. Finca número cuatrocientos seis mil seiscientos sesenta y siete           | 406667 |

2. El Fideicomitente Emisor/Garante Hipotecario suscribió con Prival Trust, S.A. una Cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C.

III. Administración de los Bienes Fideicomitidos

1. A la fecha de esta certificación se encontraban constituidas las siguientes garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de la Serie

A, de la Emisión de los Valores, dando cumplimiento a los términos establecidos en los Valores y el Contrato de Fideicomiso:

- i. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (B/.60,000,000.00), que el Fideicomitente/Garante Hipotecario constituyó a través de la Escritura Pública No.5,637 del 21 de marzo de 2013 a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso.
2. A la fecha de esta certificación se encontraban constituidas las siguientes garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de las Series B y C de la Emisión de los Valores, dando cumplimiento a los términos establecidos en los Valores y el Contrato de Fideicomiso:
  - ii. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa o Contratos de Compraventa, presentes y futuros, celebrados por la sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2013.



Ingrid Chang Pardo  
Gerente de Fideicomisos



José Luis Fernández  
Asistente de Fideicomisos

Recibido y Aceptado:

---

Fideicomitente Emisor/Fideicomitente Garante Hipotecario  
Ideal Living Corp.