

Panamá, 29 de noviembre de 2013
GEN-FIN-IAC-1616

Licenciada
Anyelis Marrero
Gerente de Cumplimiento
BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S. A.
Ciudad.-

Ref.: Informe de Actualización Trimestral al 30 de septiembre de 2013 de Ideal Living, Corp.

Estimada Licenciada Marrero:

Con el objetivo de 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, adjunto hacemos formalmente entrega de una copia completa del formulario de Informe de Actualización Trimestral del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013, conjuntamente con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2013 no auditados (Anexo No.1) y Certificación de BG TRUST, INC. y Certificación de PRIVAL TRUST, S. A. (Anexo No.2) debidamente refrendados.

Sin más por el momento,

Atentamente,

IDEAL LIVING, CORP.



Martín F. Sosa
Director General

MFS/mlj

c.: Archivo
Adjunto lo indicado.

The Treasure of Panama

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre 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.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$258.6 millones al 30 de junio de 2013 a \$263.6 millones al 30 de septiembre de 2013, reflejando un aumento neto de \$5.0 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución de \$3.1 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$192.0 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inversión en Cancha de Golf por \$10.7 millones, una disminución en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$0.7 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de 0.5 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.2 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 30 de junio de 2013 al 30 de septiembre de 2013, pasando de \$207.8 millones a \$208.3 millones, reflejando un aumento neto de \$0.5 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumentó por \$1.6 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan una disminución de \$0.1 millones, mientras que el rubro de Bonos por Pagar refleja una disminución de \$2.0 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$6.5 millones al 30 de junio de 2013 a \$6.4 millones al 30 de septiembre de 2013, reflejando una disminución de \$0.1 millones. Esta disminución se debe principalmente al rubro de Efectivo.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de septiembre del 2013 de 1.6. 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 30 de septiembre de 2013, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$55.3 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyó de 2.31 a 2.08 en el trimestre analizado.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad en comparación con el trimestre anterior debido a la culminación en el proceso de traspaso de las unidades inmobiliarias del proyecto Santa María. Adicionalmente, la pérdida 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 30 de septiembre 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: \$157.2 millones;
- Casas: \$58.3 millones;
- Santa María Business District: \$91.4 millones.

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$162.9 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de septiembre de 2013 existe un saldo de \$0.4 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 \$1.8 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$1.7 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 30 de septiembre de 2013.

D. Análisis de Perspectivas

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

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$135 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de estas deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

E. Hechos o cambios de Importancia

En el tercer trimestre de 2013, la compañía, realizó una redención anticipada parcial de los Bonos en circulación emitidos el 1 de octubre de 2012 y con vencimiento el 1 de octubre de 2015, por la suma de US\$2,000,000.00.

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



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

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre que reporta 30-sep-13	Trimestre que reporta 30-jun-13	Trimestre que reporta 31-mar-13	Trimestre que reporta 31-dic-12
Ventas o Ingresos Totales	20,076,005	9,144,528	6,445,571	74,276,043
Margen Operativo	54.15%	37.03%	15.28%	56.31%
Gastos Generales y Administrativos	-4,509,081	-2,712,959	-1,555,339	-5,954,534
Utilidad (Pérdida) Neta	5,076,710	505,003	-424,912	26,902,552
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	1.78	0.18	-0.15	9.45
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Trimestre que reporta 30-sep-13	Trimestre que reporta 30-jun-13	Trimestre que reporta 31-mar-13	Trimestre que reporta 31-dic-12
Activo Circulante (1)	6,424,006	6,503,304	8,752,311	13,852,232
Activos Totales	263,685,260	258,621,285	246,700,121	240,262,217
Pasivo Circulante (2)	4,041,806	4,056,342	5,984,880	3,603,653
Pasivos Totales	208,384,791	207,892,522	196,901,273	190,038,452
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	2,308,855	-2,262,851	3,192,766	-267,849
Patrimonio Total	55,300,469	50,728,763	49,798,848	50,223,765

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre que reporta 30-sep-13	Trimestre que reporta 30-jun-13	Trimestre que reporta 31-mar-13	Trimestre que reporta 31-dic-12
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	2.08	2.31	2.41	2.37
Capital de Trabajo	2,382,200	2,446,962	2,767,431	10,248,579
Razón Corriente	1.59	1.60	1.46	3.84
Utilidad Operativa/Gastos financieros	na	na	na	na

Para mayor aclaración detallamos las siguientes notas:

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

III. ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 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) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA (S)

pol 

Sr. Mayor Alfredo Alemán
Representante Legal

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 29 de noviembre de 2013

ANEXO No.1

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

Estados Financieros auditados

30 de septiembre 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

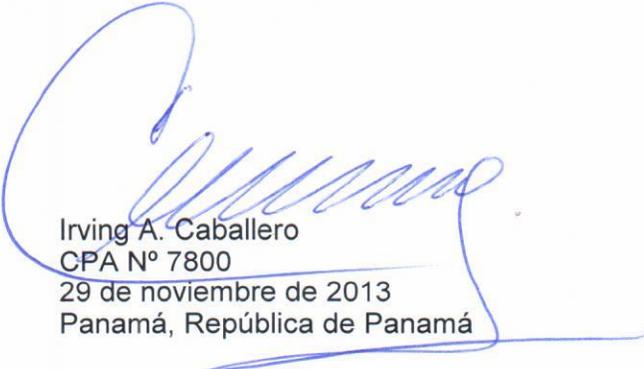
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



**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 30 de septiembre 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
29 de noviembre de 2013
Panamá, República de Panamá

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

Por nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2013

(Cifras en Balboas)

Activo	Nota	2013	2012
Efectivo y depósitos en bancos	4	1,289,771	997,328
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	16,137	10,176,778
Cuentas por cobrar	3, 6	185,859	609,331
Anticipos a proveedores y otros	7	4,932,239	2,068,795
Inventarios:			
Inventario de terrenos para la venta		4,659,638	10,368,278
Inventario de materiales		2,944,162	3,134,219
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico	8	42,875,864	42,742,646
Construcciones en proceso	9	192,070,369	164,592,159
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,158,372	2,408,004
Inversion en Cancha de Golf	12	10,708,579	0
Impuesto sobre la renta diferido, neto	21	1,658,753	2,910,483
Otros activos	13	185,517	255,059
Total de activos		<u>263,685,260</u>	<u>240,263,080</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivo:			
Anticipos recibidos de clientes	3,14	72,425,697	53,556,053
Cuentas por pagar	3,15	3,919,931	3,209,750
Deuda bajo arrendamiento financiero		127,215	115,201
Intereses acumulados por pagar		121,875	393,903
Préstamos por pagar	16	5,000,000	72,073,743
Dividendos por pagar		0	22,222,222
Bonos por pagar, netos de costo de emisión	17,18	110,045,955	24,758,383
Provisiones laborales por pagar		7,336,093	4,742,542
Impuesto sobre la renta diferido		9,408,025	8,967,518
Total de pasivos		208,384,791	190,039,315
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes	19	52,991,614	52,991,614
Superavit (Déficit) acumulado		2,308,855	(2,767,849)
Total del patrimonio de los accionistas		55,300,469	50,223,765
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		263,685,260	240,263,080

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Por nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos			
Venta de Terrenos	3	20,076,005	42,233,022
Otros Ingresos, Netos		749,947	0
Total de ingresos		<u>20,825,952</u>	<u>42,233,022</u>
Costos			
Costos de Ventas de Terrenos		9,337,338	38,032,274
Costos de Ventas Otros		210,587	0
Total de costos		<u>9,547,925</u>	<u>38,032,274</u>
Utilidad Bruta		11,278,027	4,200,748
Gastos de operación y administrativos			
Gasto de publicidad	3, 19	563,801	1,004,984
Impuesto de Transferencia de bienes inmuebles		509,331	0
Gastos de operación y administrativos	3, 19	3,435,949	1,723,876
Total de gastos		<u>4,509,081</u>	<u>2,728,860</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta		6,768,946	1,471,888
Impuesto sobre la renta diferido	21	(1,692,237)	(367,972)
Utilidad (Pérdida) neta		<u>5,076,710</u>	<u>1,103,916</u>
 Utilidad (Pérdida) neta por acción		<u>1.78</u>	<u>0.39</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 nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio de los Accionistas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 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		0	(22,222,222)	(22,222,222)
Saldo al 31 de diciembre de 2012		52,991,614	(2,767,855)	50,223,760
Utilidad neta - del periodo		0	5,076,710	5,076,710
Saldo al 30 de septiembre de 2013		<u>52,991,614</u>	<u>2,308,855</u>	<u>55,300,470</u>

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

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación			
Utilidad neta		5,076,710	1,103,916
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta diferido		1,251,730	367,972
Depreciación		339,311	19,713
Amortización intangible		65,783	65,783
Cambios en activo y pasivo operativos:			
Cuentas por cobrar		423,472	(3,680,431)
Construcciones en proceso	9	(27,429,584)	(9,092,234)
Inventario de terreno para la venta		5,708,640	0
Inventario de materiales		190,057	19,784
Terrenos para futuro desarrollo urbanístico		(133,217)	4,340,445
Anticipos a proveedores y otros		(2,863,444)	(2,612,487)
Otros activos		3,759	(5,658)
Anticipos recibidos de clientes		18,869,644	11,313,045
Cuentas por pagar		710,181	3,291,048
Intereses acumulados por pagar		(272,028)	(130,329)
Otros pasivos		3,034,058	55,667
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>4,975,072</u>	<u>5,056,234</u>
Actividades de inversión			
Fondos en fideicomiso con uso específico		10,160,641	(9,317,659)
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	10	(138,306)	(437,971)
Inversión en Cancha de Golf	12	(10,708,579)	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(686,244)</u>	<u>(9,755,630)</u>
Actividades de financiamiento			
Aumento en financiamiento recibido		96,000,000	22,137,990
Disminución en financiamiento pagado		(77,774,163)	(20,020,856)
Disminución en Dividendos pagados		(22,222,222)	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(3,996,385)</u>	<u>2,117,134</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		292,443	(2,582,262)
Efectivo al inicio del año		997,328	3,281,600
Efectivo al final del año	4	<u>1,289,771</u>	<u>699,338</u>

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

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2013, en la Compañía laboraban 43 (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 revertir en fechas futuras. Si se determina que el activo de impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

(l) Utilidad (pérdida) neta por acción

La utilidad (pérdida) neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad 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 30 de septiembre 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 periodo terminado el 30 de septiembre 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>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>172,593</u>	<u>158,790</u>
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	26,849,783	13,658,176
Cuentas por pagar	<u>829,418</u>	<u>109,647</u>
	<u>27,679,201</u>	<u>13,767,823</u>
Ingresos:		
Ventas de terreno	<u>4,162,530</u>	<u>22,541,109</u>
Costos:		
Costo de terreno	<u>255,202</u>	<u>9,016,444</u>
Gastos de operación y administrativos:		
Servicios administrativos y financieros	94,198	114,224
Gastos de publicidad y mercadeo	<u>476,877</u>	<u>947,363</u>
	<u>571,075</u>	<u>1,061,587</u>

Notas a los Estados Financieros

Otras transacciones:

Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	5,133,764	3,088,260
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	<u>1,457,240</u>	<u>1,190,352</u>
	<u>6,591,004</u>	<u>4,278,612</u>

(4) Efectivo y Depósitos en Bancos

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en caja	2,075	2,075
Cuentas corrientes	1,081,889	705,288
Cuentas de ahorros	<u>205,807</u>	<u>289,965</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>1,289,771</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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

(6) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionistas y Partes Relacionadas	172,593	158,790
Otras	<u>13,266</u>	<u>450,541</u>
	<u>185,859</u>	<u>609,331</u>

(7) Anticipos a proveedores y otros

Al 30 de septiembre 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 María Business District.

(8) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

Al 30 de septiembre de 2013, los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

Notas a los Estados Financieros

Finca No.	Dimensiones	Valor en Libros
250,330	52 Has. 3,040.45 Mts. 2	6,983,069
250,331	20 Has. 4,123.46 Mts. 2	2,519,146
250,332	23 Has. 2,049.17 Mts. 2	5,460,826
250,338	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	297,909
Total		<u>42,875,864</u>

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	149,820,226	124,219,373
Planos y estudios	14,661,709	14,209,270
Costos administrativos y operacionales	35,371,169	30,480,248
Intereses y cargos bancarios	32,911,290	27,342,534
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,604</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	233,264,998	196,752,030
Menos costos amortizados por ventas de lotes	<u>(41,194,629)</u>	<u>(32,159,871)</u>
Total	<u>192,070,369</u>	<u>164,592,159</u>

Notas a los Estados Financieros

(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>(5,708,640)</u>	<u>(32,159,871)</u>
	<u>4,659,638</u>	<u>10,368,278</u>

Al 30 de septiembre 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.

(11) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2013</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	2,239,545	589,684	900,382	3,729,611
Compras del periodo	<u>116,160</u>	<u>22,146</u>	<u>0</u>	<u>138,306</u>
Saldo al final del periodo	<u>2,355,705</u>	<u>611,830</u>	<u>900,382</u>	<u>3,867,917</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del periodo	881,031	279,511	161,065	1,321,607
Gasto del periodo	<u>312,958</u>	<u>54,755</u>	<u>20,225</u>	<u>387,938</u>
Saldo al final del periodo	<u>1,193,989</u>	<u>334,266</u>	<u>181,290</u>	<u>1,709,545</u>
Saldo neto	<u>1,161,716</u>	<u>277,564</u>	<u>719,092</u>	<u>2,158,372</u>

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del periodo	1,523,446	482,270	900,382	2,906,098
Compras del periodo	<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				
Depreciación acumulada:				
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) Inversión en Cancha de Golf

La compañía inicio operaciones en los primeros nueve (9) hoyos de la Cancha de Golf los cuales tienen un costo de inversión de Diez Millones Ochocientos Veintitrés Mil Cuatrocientos Cincuenta y Uno Dólares, USD\$10,823,451.

Están compuestos de costos depreciables y costos no depreciables detallados a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo:		
Saldo inicial	0	0
Costos no depreciables	7,154,514	0
Costos depreciables	<u>3,668,937</u>	<u>0</u>
Saldo Final	<u>10,823,451</u>	<u>0</u>
Amortización acumulada		
Saldo al inicio del año	0	0
Gasto del periodo	<u>(114,872)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del periodo	<u>10,708,579</u>	<u>0</u>

La vida útil de los costos depreciables han sido estimada por la administración de veinte (20) a treinta (30) años y la depreciación de los mismos será utilizando el método de línea recta.

Notas a los Estados Financieros

(13) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos intangibles, neto de amortización	0	65,782
Fondo de cesantía	75,441	75,441
Depósitos en garantía	8,157	6,957
Seguros pagados por anticipado	15,114	24,638
Otros	<u>86,805</u>	<u>82,240</u>
Total	<u>185,517</u>	<u>255,058</u>

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

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

	<u>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>(65,782)</u>	<u>(87,711)</u>
Saldo al final del periodo	<u>(438,553)</u>	<u>(372,771)</u>
Saldo neto	<u>0</u>	<u>65,782</u>

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

(14) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 30 de septiembre 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.

Notas a los Estados Financieros

(15) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionistas y partes relacionadas	829,418	144,220
Comerciales	2,060,075	1,932,160
Otras	1,030,438	1,133,370
	<u>3,919,931</u>	<u>3,209,750</u>

(16) 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 del préstamo sindicado a plazo	(0)	(526,685)
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%.

Notas a los Estados Financieros

(17) 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.

	<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>(100,651)</u>	<u>(241,617)</u>
Total de bonos, netos de Costo de emisión	19,899,349	24,758,383
Menos redención anticipada	<u>(5,000,000)</u>	<u>0</u>
Total	<u>14,899,349</u>	<u>247,58,383</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.

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) 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 Dólares (US\$10,000,000) con fecha de 28 de diciembre de 2012. Los bonos de la Serie A 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	(853,394)	0
Total de bonos, netos de Costo de emisión	<u>95,146,606</u>	<u>0</u>

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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

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.

(18) 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.

Notas a los Estados Financieros

19) 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 30 de septiembre de 2013, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

(20) Gastos de Publicidad

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2013, los gastos de publicidad y mercadeo se detallan así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por ventas	367,401	837,471
Publicidad	118,744	71,188
Promoción	44,213	68,120
Letreros y vallas	28,943	18,360
Papelería – impresos y otros	4,500	9,845
Total	<u>563,801</u>	<u>1,004,984</u>

(21) Gastos de Operación y Administrativos

Durante el año terminado el 30 de septiembre del 2013, los gastos de operación y administrativos se detallan así:

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salarios	1,145,728	425,601
Impuesto – Tesoro Nacional	598,105	65,910
Honorarios profesionales	417,839	312,645
Servicios administrativos	359,507	282,011
Depreciación	339,311	19,713
Seguridad	255,865	240,543
Energía eléctrica	137,190	39,990
Mantenimiento de Cancha	125,841	0
Materiales y suministros	97,902	35,553
Mantenimiento de oficina	95,656	68,523
Amortización del programa SAP	65,783	65,783
Comestibles e insumos	63,445	27,091
Primas por seguros	53,862	27,472
Útiles de oficina	42,743	26,660
Viajes y viáticos	39,140	15,877
Comunicación y teléfono	32,565	23,296
Combustibles y lubricantes	30,313	18,857
Transporte	23,324	14,346
Regalías y donaciones	12,507	4,367
Otros	8,654	9,638
Total	<u>3,945,280</u>	<u>1,723,876</u>

(22) Impuesto sobre la Renta Diferido

Al 30 de septiembre del 2013, el impuesto sobre la renta diferido activo disminuye a US\$1,658,753 (2012: US\$2,910,483) y el impuesto pasivo asciende a US\$9,408,025 producto de las ventas de las unidades inmobiliarias del proyecto Santa María.

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

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

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía reconoció en los resultados de operaciones ingresos por impuesto sobre la renta diferido por el valor de (US\$1,692,237) (2012:US\$8,967,518), tal como se muestra a continuación:

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efecto del resultado fiscal del periodo	<u>(1,692,237)</u>	<u>(8,967,518)</u>

(22) 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
Menos:		
Efecto impositivo de pérdida fiscal del año	<u>1,251,730</u>	<u>0</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>1,658,753</u>	<u>2,910,483</u>

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>440,507</u>	<u>8,967,518</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – pasivo	<u>9,408,025</u>	<u>8,967,518</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber el impuesto sobre la renta diferido activo detallado anteriormente.

(23) 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:

Notas a los Estados Financieros

	<u>30 de septiembre 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	1,289,771	1,289,771	997,328	997,328
Fondos en fideicomiso con uso específico	16,137	16,137	10,176,778	10,176,778
Cuentas por cobrar	185,859	185,859	609,331	609,331
Cuentas por pagar	3,919,931	3,919,931	3,209,750	3,209,750
Deuda bajo arrendamiento financiero	127,215	127,215	115,201	115,201
Préstamos por pagar	5,000,000	5,012,764	72,073,743	73,621,804
Bonos por pagar	110,045,955	115,680,016	24,758,383	25,144,793

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 30 de septiembre del 2013.

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:

Notas a los Estados Financieros

(a) *Riesgo de crédito*

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

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

(b) *Riesgo de liquidez*

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

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

	2013			
	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	Sin vencimiento	Total
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	1,289,771	0	0	1,289,771
Fondos en fideicomiso	16,137	0	0	16,137
Cuentas por cobrar	185,859	0	0	185,859
Anticipos a proveedores	<u>4,932,239</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,932,239</u>
Total de activos	<u>6,424,006</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,424,006</u>
Pasivos				
Anticipos recibidos de clientes	19,114,278	53,311,419	0	72,425,697
Cuentas por pagar	2,060,075	1,859,856	0	3,919,931
Otros pasivos	1,893,500	5,442,593	0	7,336,093
Préstamos por pagar	5,000,000	0	0	5,000,000
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>110,045,955</u>	<u>0</u>	<u>110,045,955</u>
Total de pasivos	<u>28,067,853</u>	<u>170,659,823</u>	<u>0</u>	<u>198,727,676</u>
Margen de liquidez neto	<u>(21,643,847)</u>	<u>(170,659,823)</u>	<u>0</u>	<u>(192,303,670)</u>

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>			
	<u>Hasta</u> <u>1 año</u>	<u>De 1 a 5</u> <u>Años</u>	<u>Sin</u> <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
Efectivo y depósitos en bancos	997,328	0	0	997,328
Fondos en fideicomiso	10,176,778	0	0	10,176,778
Cuentas por cobrar	609,331	0	0	609,331
Anticipos a proveedores	<u>2,068,795</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,068,795</u>
Total de activos	<u>13,852,232</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,852,232</u>
<u>Pasivos</u>				
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>
Total de pasivos	<u>34,861,760</u>	<u>146,210,037</u>	<u>0</u>	<u>181,071,797</u>
Margen de liquidez neto	<u>(21,009,528)</u>	<u>(146,210,037)</u>	<u>0</u>	<u>(167,219,565)</u>

(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.

Notas a los Estados Financieros

- 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:

	2013		
	Comercial	Residencial	Total
Ingresos por Ventas de Terrenos	8,762,673	11,313,332	20,076,005
Ingresos de Club de Golf	0	725,918	725,918
Otros Ingresos, Netos	0	24,029	24,029
Costos de Ventas de Terrenos	(5,708,640)	(3,628,698)	(9,337,338)
Costos de Ventas Club de Golf		(210,587)	(210,587)
	<u>3,054,033</u>	<u>8,223,994</u>	<u>11,278,027</u>
Gastos de operación y administrativos	<u>0</u>	<u>4,509,081</u>	<u>4,509,081</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta	3,054,033	3,714,913	6,768,946
Impuesto sobre la renta diferido	(763,508)	(928,728)	(232,7)
Utilidad (Pérdida) neta	<u>2,290,525</u>	<u>2,786,185</u>	<u>5,076,710</u>
Total de activos	<u>19,815,235</u>	<u>243,870,025</u>	<u>263,685,260</u>
Total de pasivos	<u>15,609,994</u>	<u>192,774,797</u>	<u>208,384,791</u>
		2012	
	Comercial	Residencial	Total
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		(291,569)	(291,569)
	<u>40,018,579</u>	<u>(22,331)</u>	<u>39,996,248</u>
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	(8,967,518)	0	(8,967,518)
Utilidad (Pérdida) neta	<u>30,349,610</u>	<u>(3,447,059)</u>	<u>26,902,551</u>
Total de activos	<u>17,198,380</u>	<u>223,064,700</u>	<u>240,263,080</u>
Total de pasivos	<u>72,100,074</u>	<u>117,939,241</u>	<u>190,039,315</u>

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(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)201-19

11 de octubre de 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL 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 30 de septiembre 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\$16,136.51**.

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

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente

SP/VV/hm


Valerie Voloj
Gerente

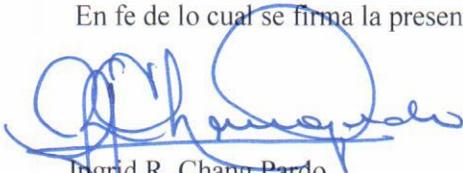
FIDEICOMISO No. 25
Ideal Living Corp.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de septiembre de 2013)

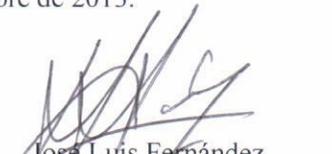
PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 13 de diciembre de 2012 con Ideal Living Corp. como Fideicomitente Emisor/Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., por la suma de hasta Ciento Treinta Millones de Dólares (US\$130,000,000.00), autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor/Garante Hipotecario, según los términos y condiciones establecidas en los Valores certifica que:

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:
 - Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$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:
 - 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 30 de septiembre de 2013.


Ingrid R. Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos


José Luis Fernández
Asistente de Fideicomisos