

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2014

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 \$277.4 millones al 30 de junio de 2014 a \$281.8 millones al 30 de septiembre de 2014, reflejando un aumento neto de \$4.4 millones. Este aumento obedece principalmente a una disminución de \$7.3 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$201.5 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inversión en Cancha de Golf por \$3.7, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$10.6 Millones, un aumento en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$2.5 millones, una disminución en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.1, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$2.4 millones y un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.1 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor disminuyeron en comparación del 30 de junio de 2014 al 30 de septiembre de 2014, pasando de \$209.5 millones a \$203.1 millones, reflejando una disminución neto de \$6.4 millones. Esta disminución obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes disminuyo por \$8.2 millones, mientras que las cuentas por pagar reflejan un aumento de \$2.3 millones, mientras que el rubro de Bonos por Pagar refleja una disminución de \$0.1 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$8.5 millones al 30 de junio de 2014 a \$8.8 millones al 30 de septiembre de 2014, reflejando un aumento de \$0.3 millones. Este aumento 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 2014 de 1.1. Esto se debe principalmente al aumento de los pasivos corrientes.

### B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 30 de septiembre de 2014, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$78.6 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 disminuyo de 1.85 a 1.60, 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 2014, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$251.5 millones;
- Casas: \$106.1 millones;
- Santa María Business District: \$91.7 millones.

De lo anterior, a la fecha la Compañía ha reconocido como ingreso por la venta de lotes urbanizados y viviendas la suma acumulada de \$200.2 millones.

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$240.7 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de septiembre de 2014 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 ingresos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$10.0 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento en el rubro de ventas de lotes urbanizados y viviendas de \$9.3 millones y un aumento de \$0.7 millones en el Club de Golf.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$0.1 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución de \$0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.2 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 30 de septiembre de 2014.

#### **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**

El 28 de julio de 2014, la compañía renovó la emisión de VCN Serie C relacionado al Programa Rotativo de Valores Corporativos por un total de US\$16,000,000.00 con vencimiento el 24 de enero de 2015.

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



## II. RESUMEN FINANCIERO

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE RESULTADOS	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13
Ventas o Ingresos Totales	30,050,894	7,950,278	7,642,164	99,951,032
Margen Operativo	58.46%	56.25%	54.16%	52.34%
Gastos Generales y Administrativos	-4,649,232	-3,544,508	-1,564,935	-6,504,907
Utilidad (Pérdida) Neta	11,627,531	834,514	2,311,571	41,134,134
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	4.08	0.29	0.81	14.45
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13
Activo Circulante (1)	8,764,420	8,538,324	12,591,245	20,250,430
Activos Totales	281,809,645	277,387,639	269,665,111	265,607,970
Pasivo Circulante (2)	8,038,672	5,693,269	5,540,584	4,108,469
Pasivos Totales	203,190,031	209,561,042	200,361,457	176,393,665
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	25,628,000	14,834,983	16,312,040	36,222,691
Patrimonio Total	78,619,614	67,826,597	69,303,654	89,214,305

RAZONES FINANCIERAS:	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	que reporta	que reporta	que reporta	que reporta
	30-sep-14	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13
Dividendo/Acción	na	na	na	na
Deuda total/Patrimonio	1.60	1.85	1.84	1.27
Capital de Trabajo	725,748	2,845,055	7,050,661	16,141,961
Razón Corriente	1.09	1.50	2.27	4.93
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 2014 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)



Ing. Martin F. Sosa  
Representante Legal



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

**Estados Financieros**

30 de septiembre de 2014

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

*ml*

*Gj*

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

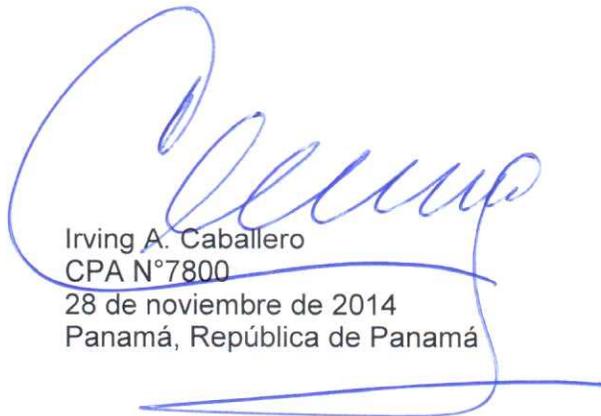


---

**NOTA REMISORA 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 2014, 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  
28 de noviembre de 2014  
Panamá, República de Panamá

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

30 de septiembre del 2014

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y depósitos en bancos	4	3,428,028	4,228,763
Fondos en fideicomiso con uso específico	5	920,922	2,469,780
Cuentas por cobrar	3, 6	371,606	9,921,133
Anticipos a proveedores y otros	7	4,043,864	3,630,754
Inventarios:			
Lotes urbanizados para la venta	8	20,486,954	13,840,062
Terrenos en desarrollo urbanístico	9	29,175,866	30,947,110
Materiales		3,105,311	2,705,130
Construcciones en proceso	10	201,493,172	181,747,086
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	2,096,672	2,042,204
Propiedades de inversión	12	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	13	7,519,043	3,846,837
Impuesto sobre la renta diferido	23	0	1,039,443
Otros activos	14	176,095	197,556
<b>Total de activos</b>		<u>281,809,645</u>	<u>265,607,970</u>

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



---

**Pasivos y Patrimonio****Nota****2014****2013**

## Pasivos:

Anticipos recibidos de clientes	3,15	45,374,287	33,200,933
Cuentas por pagar	3,16	7,971,366	3,952,176
Intereses acumulados por pagar		67,306	156,293
Deuda bajo arrendamiento financiero		166,441	114,599
Préstamos por pagar	17	5,000,000	5,000,000
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	18	120,465,802	108,183,578
Dividendos por pagar	19	0	0
Provisiones por pagar		24,144,829	25,786,086
<b>Total de pasivos</b>		<u>203,190,031</u>	<u>176,393,665</u>

## Patrimonio:

Acciones comunes	20	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		<u>25,628,000</u>	<u>36,222,691</u>
<b>Total del patrimonio</b>		<u>78,619,614</u>	<u>89,214,305</u>

**Total de los pasivos y patrimonio**281,809,645265,607,970

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos</b>			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	3	28,644,506	20,076,005
Club de golf		1,406,388	749,947
<b>Total de ingresos</b>		<u>30,050,894</u>	<u>20,825,952</u>
<b>Costos</b>			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	3	12,366,844	9,337,338
Costos del club de golf		115,339	210,587
<b>Total de costos</b>		<u>12,482,183</u>	<u>9,547,925</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>17,568,711</u>	<u>11,278,027</u>
<b>Gastos de operación:</b>			
Administrativos y generales	3, 21	4,128,576	3,945,280
Mercadeo	3, 22	520,656	563,801
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>4,649,232</u>	<u>4,509,081</u>
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>12,919,479</u>	<u>6,768,946</u>
Impuesto sobre la renta	23	(1,291,948)	(1,692,237)
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<u>11,627,531</u>	<u>5,076,709</u>
<b>Utilidad (Pérdida) neta por acción común</b>	20	<u>4.08</u>	<u>1.78</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**

Por nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012 - reexpresados</b>		52,991,614	6,199,669	59,191,283
Utilidad neta - 2013		0	41,134,133	41,134,133
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	19	0	(11,111,111)	(11,111,111)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>		52,991,614	36,222,691	89,214,305
Utilidad neta - 2014		0	11,627,531	11,627,531
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	19	0	(22,222,222)	(22,222,222)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2014</b>		<u>52,991,614</u>	<u>25,628,000</u>	<u>78,619,614</u>

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

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por nueve meses terminados al 30 de septiembre del 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad neta	11,627,531	5,076,710
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto sobre la renta	1,291,948	1,251,730
Depreciación	436,949	339,311
Amortización de activos intangibles	0	65,783
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Cuentas por cobrar	9,549,527	423,472
Anticipos a proveedores y otros	(413,110)	(2,863,444)
Inventario de lotes urbanizados para la venta	(6,646,892)	5,708,640
Terrenos en desarrollo urbanístico	1,771,244	(133,217)
Inventario de materiales	(400,181)	190,057
Construcciones en proceso	(19,677,740)	(27,429,584)
Otros activos	21,461	3,759
Anticipos recibidos de clientes	12,173,354	18,869,644
Cuentas por pagar	4,019,190	710,181
Intereses acumulados por pagar	(88,987)	(272,028)
Provisiones por pagar	(1,641,257)	3,034,058
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		
Impuesto sobre la renta pagado	0	0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>12,023,037</u>	<u>4,975,072</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución (aumento) de fondos en fideicomiso	1,548,858	10,160,641
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(479,651)	(138,306)
Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	1,449	0
Inversión en Cancha de Golf	(3,672,206)	(10,708,579)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<u>(2,601,550)</u>	<u>(686,244)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Producto de emisión de bonos	26,000,000	96,000,000
Producto de financiamientos recibidos	0	0
Pago de préstamos	0	(72,774,163)
Pago de bonos	(14,000,000)	(5,000,000)
Dividendos pagados	(22,222,222)	(22,222,222)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(10,222,222)</u>	<u>(3,996,385)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(800,735)	292,443
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>4,228,763</u>	<u>997,328</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u><u>3,428,028</u></u>	<u><u>1,289,771</u></u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operación**

Ideal Living, Corp. (la Compañía) fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007, producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades Trilux Holdings, Inc., y Tel & Net Activities, Inc. Su principal actividad es el desarrollo y promoción del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club, así como el desarrollo de un proyecto complementario comercial denominado Santa María Business District. La Compañía es una subsidiaria poseída 100% por Unimax Properties Corporation, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

Ideal Living, Corp., está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Al 30 de septiembre de 2014, en la Compañía laboraban 41 (2013: 43) empleados.

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia para su emisión el 28 de noviembre de 2014.

**(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, excepto la inversión en cancha de golf que se reconoce a su valor razonable asignado.

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

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

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

(c) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

(d) *Cuentas por cobrar*

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

(e) *Inventarios*

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

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

Algunas porciones de terrenos así como la parte correspondiente del costo de construcciones en proceso, se asignarán posteriormente como propiedades de inversión.

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

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

*Activos propios*

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

*Erogaciones subsecuentes*

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

*Depreciación*

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

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

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

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

(g) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios) que se tienen para obtener ingresos por alquileres, apreciación de capital o ambos, pero no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio, para su uso en producción o el suministro de bienes y servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo.

(h) *Deterioro de activos*

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

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

(i) *Cuentas por pagar*

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

(j) *Provisiones*

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(k) Préstamos y bonos por pagar*

Los préstamos y bonos por pagar que devengan intereses son registrados cuando se reciben o emiten, neto de los costos directos de originación o emisión. Los cargos financieros son registrados sobre la base de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva se calcula, estimando los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera las pérdidas futuras de crédito.

El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

*(l) Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por venta de terrenos para uso residencial y comercial, y de viviendas nuevas son reconocidos cuando se han transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez que se haya cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta
- Abono o cancelación

La inscripción de las escrituras públicas de venta no se considera que afecte la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, considerando que la Compañía se obliga, a partir de la firma del contrato de compraventa, a completar oportunamente ese proceso de inscripción.

*(m) Impuesto sobre la renta*

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos impositivos, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de situación financiera, así como las pérdidas fiscales acumuladas y los créditos fiscales no utilizados. Estas diferencias temporales se esperan 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.

*(n) Utilidad neta por acción común*

La utilidad neta por acción común mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año.

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

(o) *Información de segmento*

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

(p) *Instrumentos financieros*

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

(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 Aún no Adoptadas*

A la fecha del estado de situación financiera hay normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 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.

Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medido a costo amortizado si se relaciona con un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para poder recolectar flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo establecen fechas específicas de flujos de efectivo que solo representan pagos de principal e intereses sobre el saldo del principal. Todos los otros activos financieros serían medidos a valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar. La norma requiere que los instrumentos financieros derivados incorporados en un contrato anfitrión que sea un activo financiero dentro del alcance de esta norma no sean separados; en su lugar, el instrumento financiero híbrido será evaluado completamente en cuanto a si debe ser medido a costo amortizado o valor razonable.

La norma es efectiva tentativamente para períodos anuales comenzando el 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación en forma más temprana.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>158,790</u>	<u>158,790</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	9,031,856	7,477,965
Cuentas por pagar	<u>248,723</u>	<u>144,220</u>
	<u>14,139,667</u>	<u>7,622,185</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de lotes urbanizados	<u>9,430,520</u>	<u>4,162,530</u>
<b>Costos:</b>		
Costo de terreno	<u>2,893,908</u>	<u>255,202</u>
<b>Gastos de operación:</b>		
Gasto de publicidad	103,779	476,877
Servicios administrativos y financieros	<u>105,517</u>	<u>94,198</u>
	<u>209,296</u>	<u>571,075</u>
<b>Otras transacciones:</b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	7,420,527	5,767,297
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>1,742,356</u>	<u>1,539,750</u>
	<u>9,162,883</u>	<u>7,307,047</u>

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

**(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 los estados de situación financiera y de flujos de efectivo como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	2,350	2,075
Cuentas corrientes	1,673,466	1,349,203
Cuentas de ahorros	<u>1,752,212</u>	<u>2,877,485</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>3,428,028</u>	<u>4,228,763</u>

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (5) Fondos en Fideicomiso con Uso Específico

A partir del 17 de diciembre de 2009, los fondos en fideicomiso con uso específico son administrados por BG Trust Inc., como Fiduciario del Fideicomiso BG Trust, Inc., (Fideicomiso 0056-GTIA-09). Estos fondos están representados por el efectivo resultante del cobro de todos los dineros, cheques, giros y demás instrumentos similares que constituyan Bienes y Derechos Cedibles, incluyendo sin limitación cualesquiera cheques o fondos recibidos de compradores o promitentes compradores del Proyecto Santa María Golf & Country Club (el Proyecto) y las reservas establecidas de acuerdo al Contrato de Fideicomiso. Dicho Fideicomiso se originó 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 era garantizar, a los acreedores, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y de los términos, condiciones y acuerdos provistos en los documentos del préstamo sindicado a plazo, 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. Éste préstamo sindicado fue cancelado en enero de 2013.

Los fondos en el Fideicomiso, están depositados en cuentas de ahorros con el Banco General, S. A., y devengan intereses del 0.5% anual.

Adicionalmente, 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.

La administración considera que el valor en libros de los fondos en fideicomiso 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>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas de lotes y viviendas terminadas	3,000	8,895,569
Accionistas y partes relacionadas	158,790	158,790
Otras	<u>209,816</u>	<u>866,774</u>
	<u>371,606</u>	<u>9,921,133</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de lotes y viviendas terminadas están respaldadas con cartas promesa bancarias, por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos realicen los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios para los clientes.

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(7) Anticipos a Proveedores y Otros**

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

Al 30 de septiembre de 2013, esos anticipos también incluían los pagos efectuados por anticipado en concepto de la declaración jurada de ganancias de capital (3%) requeridos para el traspaso de lotes del proyecto Comercial Santa María Business District.

**(8) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta**

Un detalle del inventario de lotes urbanizados para la venta por proyecto, se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Santa María Business District	2,159,589	2,988,846
Island Estates	5,748,530	7,689,836
Fairway Estates	11,678,613	2,261,158
Parcela HD-4	<u>900,222</u>	<u>900,222</u>
	<u>20,486,954</u>	<u>13,840,062</u>

Al 30 de septiembre de 2014, el inventario de lotes urbanizados para la venta está compuesto por terrenos y viviendas que aún no han sido reconocidos como ventas, los cuales están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A que se indican en la nota 18.

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

Al 30 de septiembre de 2014, los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2014</u> <u>Valor en Libros</u>
250,330	11 Has. 4,837.24 Mts. 2	1,205,791
250,331	19 Has. 3,364.12 Mts. 2	2,030,323
250,332	23 Has. 2,019.17 Mts. 2	2,436,201
250,338	1 Has. 3,021.41 Mts. 2	182,951
250,339	14 Has. 5,896.51 Mts. 2	2,097,590
252,706	4 Has. 6,238.05 Mts. 2	924,760
277,637	15 Has. 2,393.88 Mts. 2	3,566,017
277,646	4 Has. 7,610.89 Mts. 2	1,162,658
277,648	10 Has. 2,434.70 Mts. 2	2,657,156
277,652	6 Has. 8,876.12 Mts. 2	723,199
277,654	1 Has. 5,240.86 Mts. 2	160,029
277,655	27 Has. 1,039.02 Mts. 2	2,845,910
277,659	5 Has. 709.02 Mts. 2	114,497
277,664	3 Has. 4,480.70 Mts. 2	445,835
277,665	5 Has. 8,027.24 Mts. 2	609,286
294,259	3 Has. 2,410.80 Mts. 2	784,399
294,260	2 Has. 3,236.80 Mts. 2	1,928,990
397,325	7,967.82 Mts. 2	83,662
397,326	1 Has. 2,915.72 Mts. 2	135,615
397,327	15 Has. 9,473.61 Mts. 2	1,674,473
397,328	7 Has. 2,460.26 Mts. 2	760,833
405,069	6,742.43 Mts. 2	16,816
405,108	3 Has. 1,604.69 Mts. 2	331,849
406,667	9,677.80 Mts. 2	101,617
407,055	6 Has. 8,784.98 Mts. 2	722,242
416,289	7 Has. 8,758.53 Mts. 2	321,547
416,294	2 Has. 744.93 Mts. 2	207,021
416,295	6Has. 7,847.49 Mts. 2	676,541
438,347	2 Has. 1,943.42 Mts. 2	230,406
438,348	3,585.91 Mts. 2	37,652
Total		<u>29,175,866</u>

**Notas a los Estados Financieros**

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2013</u>
		<u>Valor en Libros</u>
250,331	20 Has. 4,123.46 Mts. 2	2,365,242
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
277,655	40 Has. 3,031.90 Mts. 2	4,855,197
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
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. 1,863.89 Mts. 2	2,016,662
397,328	7 Has. 2,460.26 Mts. 2	894,160
Total		<u>30,947,110</u>

**(9) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación**

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 B/.698,496,621.

**(10) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costos de urbanización	164,916,997	149,970,974
Planos y estudios	16,294,980	14,766,675
Costos administrativos y operacionales	41,901,422	37,305,723
Intereses y cargos bancarios	39,438,488	34,315,940
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	263,052,492	236,859,917
Menos costos amortizados por ventas e inventario de lotes	<u>(61,559,320)</u>	<u>(55,112,831)</u>
	<u>201,493,172</u>	<u>181,747,086</u>



**Notas a los Estados Financieros**

El 22 de noviembre de 2012, la Compañía recibió informe de inspección y avalúo de esos terrenos, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Los evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado actual de esos terrenos es B/.295,503,379.

**(13) Inversión en Cancha de Golf**

En el año 2013, la Compañía inició operaciones de los primeros nueve (9) hoyos de la cancha de golf, cuya inversión tiene un valor razonable asignado de B/.4,000,000.

En septiembre de 2014, la compañía inició operaciones de los nueve (9) hoyos restantes de la cancha de de golf, cuya inversión tiene un valor razonable asignado de B/.3,800,000.

La cancha de golf está compuesta de costos depreciables y costos no depreciables, detallados a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo:		
Saldo inicial del año	4,000,000	0
Costos no depreciables	0	331,063
Costos depreciables	<u>3,800,000</u>	<u>3,668,937</u>
Saldo al final del año	<u>7,800,000</u>	<u>4,000,000</u>
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	(153,163)	0
Gasto del año	<u>(127,794)</u>	<u>(153,163)</u>
Saldo al final del año	<u>(280,957)</u>	<u>(153,163)</u>
Saldo neto	<u>7,519,043</u>	<u>3,846,837</u>

La vida útil de los costos depreciables ha sido estimada por la administración entre veinte (20) y treinta (30) años, y su amortización se efectúa utilizando el método de línea recta.

**(14) Otros Activos**

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos intangibles, neto de amortización	0	0
Fondo de cesantía	110,136	75,441
Depósitos en garantía	11,757	15,657
Seguros pagados por anticipado	21,794	12,362
Otros	<u>32,408</u>	<u>94,096</u>
	<u>176,095</u>	<u>197,556</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo:		
Saldo inicial y final	438,553	438,553
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	(438,553)	(372,771)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(65,782)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(438,553)</u>
Saldo neto	<u>0</u>	<u>0</u>

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

**(15) Anticipos Recibidos de Clientes**

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía ha suscrito contratos promesas de compraventa sobre lotes y viviendas del proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y de lotes para usos comerciales/industriales por la suma total de B/.248,996,198 (2013: B/.152,550,449). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.41,911,298 (2013: B/.29,464,403) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta. Adicionalmente, la Compañía ha recibido anticipos por el derecho de uso del Club de Golf.

**(16) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionistas y partes relacionadas	248,723	144,220
Comerciales	4,390,512	2,386,355
Otras	<u>3,332,131</u>	<u>1,421,601</u>
	<u>7,971,366</u>	<u>3,952,176</u>

**(17) Préstamo por Pagar**

El detalle de préstamos por pagar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamo sindicado a plazo	0	0
Metrobank, S.A., línea de crédito	5,000,000	5,000,000
Total de préstamos por pagar	5,000,000	5,000,000
Menos: gastos pre-pagados por préstamo sindicado a plazo	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</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 B/.70,000,000, a la Compañía. Dichos fondos fueron utilizados exclusivamente para cancelar en su totalidad un préstamo puente que la Compañía celebró con Banco General, S.A.; para cubrir los costos directos de la Fase Uno (1) del desarrollo residencial Santa María Golf & Country Club y para

**Notas a los Estados Financieros**

cubrir los costos indirectos presupuestados de la Fase Uno (1), garantizado con primera hipoteca y anticresis de las fincas detalladas en la nota 8, excepto la finca 250,333 sobre la cual mantiene segunda hipoteca y anticresis condicional sucesiva, con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2014, el cual devengaba intereses a la tasa anual de 6.75%.

El 4 de enero de 2013, la Compañía realizó el pago total del saldo del préstamo sindicado con los fondos provenientes de la emisión del programa rotativo de bonos corporativos hasta por la suma de B/.130,000,000 (véase la nota 18).

*Metrobank, S.A., Línea de Crédito*

Convenio de línea de crédito rotativa con el Banco Metrobank, S.A., garantizado con fianzas limitadas de los accionistas, hasta por B/.5,000,000, según cláusulas acordadas y/o contratadas y devenga intereses a la tasa anual de 6.50%.

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

El detalle de los bonos por pagar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(i) Emisión pública 2011		
Valor nominal Serie A	0	0
Valor nominal Serie B	9,000,000	13,000,000
Menos costos de emisión	<u>0</u>	<u>(50,322)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>9,000,000</u>	<u>12,949,678</u>
(ii) Emisión pública 2013		
Valor nominal Serie A	60,000,000	60,000,000
Valor nominal Serie B	26,000,000	26,000,000
Valor nominal Serie C	26,000,000	10,000,000
Menos costos de emisión	<u>(534,198)</u>	<u>(766,100)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>111,465,802</u>	<u>95,233,900</u>
Total	<u>120,465,802</u>	<u>108,183,578</u>

**(i) Emisión pública 2011**

El 10 de febrero de 2011, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.65,000,000, divididos en dos (2) series. La Serie A por B/.45,000,000, con fecha de oferta el 10 de febrero de 2011 y la Serie B por B/.20,000,000, con fecha de 1 de octubre de 2012. Los bonos de la Serie A devengan intereses a la tasa 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 devengan intereses a la tasa 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.

La emisión de los bonos de la Serie A estaba respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los bonos, en el cual BG Trust, Inc., actuó como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contenía 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

**Notas a los Estados Financieros**

---

B/.215 por metro cuadrado producto de la venta o enajenación total o parcial de la finca en garantía. Ese efectivo será utilizado exclusivamente para la redención anticipada de los bonos; el remanente se utilizará para pagar intereses de los bonos, sufragar los costos directos e indirectos del Proyecto Santa María Business District y el remanente será transferido a la cuenta de concentración del préstamo sindicado.

El 11 de febrero 2013, la Compañía realizó el repago total del bonos de la Serie A por la suma de B/.5,000,000.

La emisión de los bonos de la Serie B está respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los bonos, en el cual BG Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantías primera hipoteca y anticresis sobre la finca 277,637 inscrita en el documento 1258954 de la sección de propiedad, provincia de Panamá.

El emisor se reserva el derecho de redimir anticipada y voluntariamente los bonos al 100%, una vez finalizado el segundo año contado a partir de la fecha de oferta y siempre y cuando se cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

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

El 12 de mayo de 2014, la Compañía realizó repago parcial de la Serie B por la suma de B/.2,000,000.

**(ii) Emisión pública 2013**

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos y valores comerciales negociables (VCNs) por un valor nominal de hasta B/.130,000,000, divididos en tres (3) series. La Serie A por B/.60,000,000, la Serie B por B/.26,000,000, y la Serie C por B/.10,000,000. Los bonos de la Serie A devengan intereses a la tasa anual fija de 5.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 3 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 B devengan intereses a la tasa 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 VCNs de la Serie C devengan intereses a la tasa 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 tenían vencimiento inicial el 31 de diciembre de 2013, pero la Compañía extendió su vencimiento hasta el 21 de diciembre de 2014.

El 30 de enero de 2014 se emitieron VCNs de la Serie C por B/.16,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 3.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2014 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y tenían vencimiento inicial el 27 de julio de 2014, pero la Compañía extendió su vencimiento hasta el 24 de enero de 2015.

## IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (18) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión, continuación

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 la 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 250,332, Documento Redi 822599  
Finca número 250,339, Documento Redi 822805  
Finca número 277,646, Documento Redi 1258954  
Finca número 277,648, Documento Redi 1258954  
Finca número 294,259, Documento Redi 1496069  
Finca número 406,667, 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, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B y C.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de las Series A, B y C se utilizaron para cancelar el préstamo sindicado por B/.67,600,428 (nota 17) y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Santa María Business District y el Proyecto Residencial Santa Maria Golf & Country Club.

La Compañía 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, siempre y cuando se cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

#### (19) Dividendos por Pagar

El 21 de enero de 2014, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.22,222,222, a razón de B/.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.

#### (20) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2014 y 2013) totalmente emitidas y en circulación	<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 2014, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

#### *Utilidad Neta por Acción Común*

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta, que pertenece en su totalidad a los accionistas comunes, entre el número promedio ponderado de acciones en

**Notas a los Estados Financieros**

circulación durante el año, así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (Pérdida) neta	11,627,531	505,003
Promedio de acciones comunes en circulación	2,846,453	2,846,453
Utilidad neta por acción común	4.08	0.18

**(21) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarios	1,482,964	1,145,728
Seguridad	584,734	255,865
Depreciación	436,949	339,311
Honorarios profesionales	429,973	417,839
Mantenimiento general	247,955	125,841
Energía eléctrica	170,149	137,190
Servicios administrativos	156,498	359,507
Útiles de oficina	87,149	42,743
Impuestos, distintos de renta	86,463	598,105
Mantenimiento de oficina	83,179	95,656
Combustibles y lubricantes	67,730	30,313
Materiales y suministros	67,390	97,902
Comestibles e insumos	57,289	63,445
Primas por seguros	48,187	53,862
Viajes y viáticos	40,562	39,140
Otros	37,775	8,654
Comunicación y teléfono	29,358	32,565
Transporte	11,761	23,324
Regalías y donaciones	1,499	12,507
Multas y recargos	1,010	0
Amortización del programa SAP	0	65,783
Total	<u>4,128,576</u>	<u>3,945,280</u>

**(22) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisiones por ventas	181,892	367,401
Publicidad	154,289	118,744
Promoción	173,349	44,213
Letreros y vallas	2,900	28,943
Estudio de Mercadeo	608	0
Papelería – impresos y otros	7,618	4,500
Total	<u>520,656</u>	<u>563,801</u>

**23) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los

**Notas a los Estados Financieros**

---

últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2013, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Según el Código Fiscal las personas jurídicas que sean contribuyentes en la República de Panamá, deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables (Método de Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta - CAIR).

La Compañía presentó ante la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos (ANIP) la solicitud para la no aplicación del CAIR el 7 de mayo de 2013, y fue aprobada mediante Resolución No.201-9068 del 24 de julio de 2013. Se le concedió a la Compañía autorización para que determine su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional, para los periodos fiscales 2012, 2013, 2014 y 2015.

De conformidad con el artículo 701 del Código Fiscal, para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles (en este, caso por venta de viviendas nuevas), la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción. El valor catastral aceptado por el Ministerio de Economía y Finanzas hasta el 31 de diciembre de 2011 se tomará como costo básico del bien.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

<u>Valor de la vivienda nueva</u>	<u>Tarifa</u>
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

A continuación, se detallan los principales componentes del gasto por el impuesto sobre la renta:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	1,291,948	1,692,237
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	0	0
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>0</u>	<u>0</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>1,291,948</u>	<u>1,692,237</u>

**Notas a los Estados Financieros**

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

Al 30 de junio de 2014, la conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la renta gravable, se analiza a continuación:

<b>Método tradicional</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Utilidad (Pérdida) financiera antes del impuesto sobre la renta	12,919,479	6,768,946
Menos: Ingresos no gravables	(10,795,172)	0
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(6,926,430)	0
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	0	0
Más: Gastos no deducibles	0	0
Costos no deducibles	<u>9,969,915</u>	<u>0</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>5,167,792</u>	<u>6,768,946</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>1,291,948</u>	<u>1,692,237</u>

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.10,795,172 que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/269,879.29

Al 30 de septiembre de 2014, el impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.0.00 (2013: B/.1,039,443) y corresponde a pérdidas fiscales acumuladas en años anteriores.

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

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	1,039,443	2,910,483
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	(1,039,443)	(59,860)
Revisión de efecto de pérdidas fiscales no realizables	<u>0</u>	<u>(1,611,180)</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u>0</u>	<u>1,039,443</u>

En el año 2013, luego de la presentación de la declaración de renta del período 2012 y de la aprobación por parte de la ANIP de la no aplicación del CAIR, la administración de la Compañía revisó las provisiones de impuesto sobre la renta que mantenía al 31 de diciembre de 2012.

Esa revisión consideró la categoría de la Compañía como promotor desarrollador, en vez de constructor; la aplicación del método tradicional anualmente y no a la fecha de terminación total de las obras de construcción; y el uso del valor catastral para determinar el costo deducible de terrenos vendidos, en vez del valor en libros de esos terrenos. De esta forma, para el período fiscal 2013 la Compañía determinó, posterior a la emisión de los estados financieros de ese año, una pérdida fiscal de B/.11,203,046 y eliminó la totalidad del impuesto sobre la renta diferido pasivo reconocido al 31 de marzo de 2013.

**Notas a los Estados Financieros**

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

La tabla siguiente resume el valor en libros y el valor razonable de los principales activos y pasivos financieros:

	2014		2013	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos</b>				
Efectivo y depósitos en bancos	3,428,028	3,428,028	4,228,763	4,228,763
Fondos en fideicomiso con uso específico	920,922	920,922	2,469,780	2,469,780
Cuentas por cobrar	<u>371,606</u>	<u>371,606</u>	<u>9,921,133</u>	<u>9,921,133</u>
	<u>4,720,556</u>	<u>4,720,556</u>	<u>16,619,676</u>	<u>16,619,676</u>
<b>Pasivos</b>				
Cuentas por pagar	7,971,366	7,971,366	3,952,176	3,952,176
Deuda bajo arrendamiento financiero	166,441	166,441	114,599	114,599
Préstamos por pagar	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,042,180
Bonos por pagar	120,465,802	120,465,802	108,183,578	112,775,067
Dividendos por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>133,603,609</u>	<u>137,163,767</u>	<u>117,250,353</u>	<u>121,884,022</u>

La Compañía no mantiene instrumentos financieros que mida a valor razonable de forma recurrente ni de forma no recurrente, excepto la inversión en cancha de golf, cuyo valor razonable asignado fue determinado por peritos valuadores especializados (nota 13), usando el enfoque de ingresos en el método de flujos de efectivo descontados. Esa medición de valor razonable es Nivel 3.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados,

**Notas a los Estados Financieros**

comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valoración. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de la jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y las técnicas de valoración utilizadas.

	<u>2014</u>	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b><u>Activos</u></b>		
Efectivo y depósitos en bancos	3,428,028	0
Fondos en fideicomiso con uso específico	920,922	0
Cuentas por cobrar	<u>371,606</u>	<u>0</u>
	<u>4,720,556</u>	<u>0</u>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Cuentas por pagar	7,971,366	0
Deuda bajo arrendamiento financiero	166,441	0
Préstamos por pagar	0	5,003,214
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>124,022,746</u>
	<u>8,137,807</u>	<u>129,025,960</u>

La tabla a continuación describe las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable para aquellos instrumentos financieros no medidos a valor razonable y clasificado dentro de los Niveles 2 y 3:

<u>Instrumentos Financieros</u>	<u>Técnicas de Valuación y Datos de Entradas Utilizados</u>
Depósitos a la vista, fondos en fideicomiso, cuentas por cobrar y por pagar y deuda bajo arrendamiento financiero	Su valor razonable representa el monto por cobrar/pagar a la fecha de reporte, por su característica de corto plazo.
Préstamos por pagar y bonos por pagar	Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos financiamientos con vencimientos remanentes similares.

**(25) Riesgo de Instrumentos Financieros**

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

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 pactadas al momento en que la Compañía efectuara la venta, prestara el servicio u originara el activo financiero respectivo.

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

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

(b) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones en la fecha de su pago. La Compañía monitorea periódicamente sus flujos de efectivo y el proceso de cobros por anticipos de ventas de terrenos para viviendas y locales comerciales/industriales, para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

La tabla que aparece a continuación analiza los principales 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:

	2014		
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	3,428,028	0	3,428,028
Fondos en fideicomiso con uso específico	920,922	0	920,922
Cuentas por cobrar	371,606	0	371,606
Anticipos a proveedores y otros	<u>4,043,864</u>	<u>0</u>	<u>4,043,864</u>
<b>Total de activos</b>	<u>8,764,420</u>	<u>0</u>	<u>8,764,420</u>
<b>Pasivos</b>			
Anticipos recibidos de clientes	25,127,197	20,247,090	45,374,287
Cuentas por pagar	5,870,234	2,101,132	7,971,366
Préstamos por pagar	5,000,000	0	5,000,000
Bonos por pagar	0	120,465,802	120,465,802
Provisiones por pagar	<u>19,990,918</u>	<u>4,153,911</u>	<u>24,144,829</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>55,988,349</u>	<u>146,967,935</u>	<u>202,956,284</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(47,223,929)</u>	<u>(146,967,935)</u>	<u>(194,191,864)</u>

**Notas a los Estados Financieros**

	<u>2013</u>		<u>Total</u>
	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	4,228,763	0	4,228,763
Fondos en fideicomiso	2,469,780	0	2,469,780
Cuentas por cobrar	9,921,133	0	9,921,133
Anticipos a proveedores	3,630,754	0	3,630,754
<b>Total de activos</b>	<u>20,250,430</u>	<u>0</u>	<u>20,250,430</u>
<b>Pasivos</b>			
Anticipos recibidos de clientes	16,519,971	16,680,962	33,200,933
Cuentas por pagar	2,122,866	1,829,310	3,952,176
Préstamos por pagar	5,000,000	0	5,000,000
Bonos por pagar	0	108,183,578	108,183,578
Provisiones por pagar	19,047,356	6,738,730	25,786,086
<b>Total de pasivos</b>	<u>42,690,193</u>	<u>133,432,580</u>	<u>176,122,773</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(22,439,763)</u>	<u>(133,432,580)</u>	<u>(155,872,343)</u>

**(26) 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.

**(27) 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 viviendas nuevas y la construcción de un campo de golf.

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

**Notas a los Estados Financieros**

	<b>2014</b>		
	<b>Comercial</b>	<b>Residencial</b>	<b>Total</b>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	3,575,743	25,068,763	28,644,506
Club de golf	0	1,406,388	1,406,388
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	(829,256)	(11,537,588)	(12,366,844)
Costos del club de golf	0	(115,339)	(115,339)
	<u>2,746,487</u>	<u>14,822,224</u>	<u>17,568,711</u>
Gastos de operación	0	(4,649,232)	(4,649,232)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,746,487	10,172,992	12,919,479
Impuesto sobre la renta	(274,649)	(1,017,299)	(1,291,948)
Utilidad neta	<u>2,471,838</u>	<u>9,155,693</u>	<u>11,627,531</u>
Total de activos	<u>42,141,480</u>	<u>239,668,165</u>	<u>281,809,645</u>
Total de pasivos	<u>29,986,924</u>	<u>173,203,107</u>	<u>203,190,031</u>

	<b>2013</b>		
	<b>Comercial</b>	<b>Residencial</b>	<b>Total</b>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	16,798,744	82,017,400	98,816,144
Club de golf	0	1,134,888	1,134,888
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	(8,055,815)	(39,331,334)	(47,387,149)
Costos del club de golf	0	(253,146)	(253,146)
	<u>8,742,929</u>	<u>43,567,808</u>	<u>52,310,737</u>
Gastos de operación	0	(6,504,907)	(6,504,907)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	8,742,929	37,062,901	45,805,830
Impuesto sobre la renta	(794,188)	(3,877,509)	(4,671,697)
Utilidad neta	<u>7,948,741</u>	<u>33,185,392</u>	<u>41,134,133</u>
Total de activos	<u>42,970,736</u>	<u>222,637,234</u>	<u>265,607,970</u>
Total de pasivos	<u>29,986,924</u>	<u>146,406,741</u>	<u>176,393,665</u>

**(28) Litigios**

Existe un Proceso Administrativo Sancionatorio seguido por la Dirección General de Inspección y Vigilancia de la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá a la Compañía, la cual se mantiene provisionada según la mejor estimación de la administración.



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

14(302-04)220-19

15 de Octubre de 2014

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

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

Estimados señores:

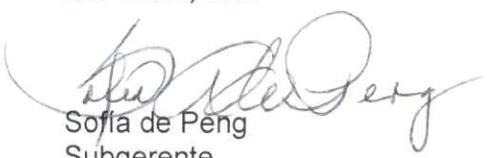
En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie B de la emisión de bonos por US\$65,000,000.00 realizada por **IDEAL LIVING CORP.**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2014, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

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\$920,921.59**.

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

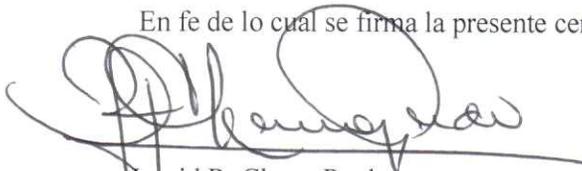


**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de septiembre de 2014)**

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 y Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados del Programa Rotativo 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 y el Fideicomitente 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:
  - 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:
  - 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 2014.

  
Ingrid R. Chang Pardo  
Gerente de Fideicomisos

  
José Luis Fernández  
Asistente de Fideicomisos