

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2015

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 Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000 y la información está preparada de Acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003 de la CNV.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Ideal Living Corp. (en adelante "ILC" o el "Emisor") es propietaria de una propiedad de alrededor de 258 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

Las oficinas principales del Emisor quedan en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá. El número de teléfono de la oficina es el +507 340 9300, y número de fax +507 233 3764. Apartado postal 0834-02142, Panamá 9a, República de Panamá. Sitio web: <http://www.santamariapanama.com>.

A. Historia y desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad anónima 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., conformando la nueva sociedad IDEAL LIVING CORP., a fin de desarrollar y promover el proyecto residencial SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB y el proyecto comercial SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT. El Pacto Social de IDEAL LIVING CORP. está contenido en la Escritura Pública No.5997 de 18 de junio de 2007 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 572787, Documento 1155955 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 22 de junio de 2007.

ILC fue constituida con el propósito de desarrollar, construir y promover el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y el proyecto Santa María Business District (los "Proyectos"). Para más información del proyecto referirse a la sección 3 del presente documento.

Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones por los períodos 2012, 2013, 2014 y 2015.

B. Pacto Social y Estatutos

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



1. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos. Revelar cualquier contrato con relacionados.

2. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

3. Derechos de los Tenedores de Acciones

De acuerdo a la cláusula Cuarta del Pacto Social existe Derecho de Adquisición Preferente para los accionistas en cada nueva emisión de acciones, teniendo que cada nueva emisión sea ofrecida en primer lugar a sus accionistas quienes tienen derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de las que sean propietarios.

4. Asambleas de Accionistas

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que la Junta Directiva disponga. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor, cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

Para constituir quórum, deberán estar presentes cualquier grupo de tenedores de acciones que representen la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación o de sus respectivos representantes o apoderados legales. Todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionista(s) que represente(n) la mitad más una de las acciones presentes, salvo las siguientes, para las cuales será necesario el voto afirmativo de la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación:

- Enmendar el Pacto Social
- Enajenar, gravar o dar en garantía los bienes de la sociedad
- Aprobar fusiones con otras sociedades
- Disolver la sociedad
- Remover directores

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por Asamblea de Accionistas quien está facultado para disponer y constituir gravámenes sobre los activos de la sociedad, dicha facultad puede ser sustituida en la Junta Directiva contando con poder especial de la Asamblea de Accionistas en este sentido.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



5. Junta Directiva

Según el Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente.

Para constituir quórum, deben estar presentes la mayoría de los directores. Las resoluciones deberán ser adoptadas con la mayoría de los Directores presentes o representados.

6. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

7. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

8. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

Capitalización y endeudamiento (basado en EEEFs al 31-dic-15)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2015 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-15	
Anticipos recibidos de clientes	75,768	(i)
Cuentas por pagar	3,012	
Deuda bajo arrendamiento financiero	90	
Intereses acumulados por pagar	76	
Anticipos y depósitos de Garantía Club de Golf	7,820	
Préstamos por pagar	5,400	(ii)
Bonos por pagar, neto de costos de emisión	105,660	(iii)
Dividendos por pagar	11,111	
Provisiones laborales por pagar	14,008	
Impuesto sobre la renta por pagar	0	
TOTAL DE PASIVOS	222,945	
Acciones comunes	52,992	
Déficit acumulado	24,151	
TOTAL PATRIMONIO	77,143	
PASIVOS + PATRIMONIO	300,088	

1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Metrobank, con US\$5,000,000. La línea de crédito de Metrobank está garantizada con fianzas limitadas de los accionistas, de acuerdo con su participación accionaria, por un monto máximo de US\$5,000,000 y un sobregiro aprobado por US\$4,000,000 en Banistmo, S. A. el cual mantiene un saldo en libros de US\$399,574.
3. Bonos por pagar, consisten en dos (2) emisiones divididos en dos (2) resoluciones:
 Resolución CNV-28-11 del 3 de febrero de 2011, por un valor nominal hasta US\$65,000,00, el cual mantiene un saldo en libros de US\$0.
 Resolución SMV 407-12 del 10 de diciembre de 2012, por un valor nominal de hasta US\$130,000,000, divididos en tres (3) series. La serie A por US\$60,000,000 con un saldo en libros de US\$48,000,000, la serie B por US\$40,000,000 con un saldo en libros de US\$32,000,000 y la serie C por US\$30,000,000 con un saldo en libros de US\$26,000,000.

La emisión de bonos está respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de bono, en el cual BG Trust, Inc. actúa como agente fiduciario la cual contiene como garantías primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250,333, inscrita en el documento 822599 de la sección de propiedad, Provincia de Panamá, y el efectivo disponible en la cuenta de concentración a ser establecida por el Fiduciario en un banco de la localidad para recibir un monto establecido en doscientos quince dólares (US\$215), por metro cuadrado producto de la venta o enajenación total o parcial de la finca en garantía los cuales serán utilizados exclusivamente para la Redención Anticipada de los Bonos; la diferencia se utilizará para pagar intereses de los Bonos, sufragar los costos directos e indirectos del Proyecto Santa María Business District y el remanente será transferido a la Cuenta de Concentración del Préstamo Sindicado.

La emisión de los bonos de la serie B está respaldada por un Fideicomiso de Garantía contiene como garantías primera hipoteca anticresis sobre la finca 277,637 inscrita en el documento 1258954 de la sección de propiedad, Provincia de Panamá.

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 como sigue:

La Serie A por B/.60,000,000 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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



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

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.12,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.48,000,000.

La Serie B por B/.26,000,000 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.

El 16 de diciembre del 2015, se emitieron adicionalmente, Bonos de la Serie B por B/.6,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad y vencen el 31 de diciembre de 2017.

La Serie C por B/.10,000,000 corresponden a VCNs que devengan intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido o hasta la fecha en la cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad. Esta serie tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2016.

El 15 de julio de 2015, se emitieron VCNs por B/.16,000,000 devengando intereses a la tasa anual fija de 4.0%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido o hasta la fecha en el cual el capital del bono fuese pagado en su totalidad. Esta serie tiene vencimiento el 15 de julio de 2016.

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 María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Los fondos recaudados con la emisión del año 2013 de los bonos corporativos de las Series A, B y C se utilizaron para cancelar el préstamo sindicado por B/.67,600,428 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Santa María Business District y el Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club.

C. Descripción de negocios del Emisor

El Emisor está en proceso de desarrollo de dos proyectos principales:

- Santa María Business District: Proyecto comercial que se desarrolló en las 33 Has de la Finca Garantía y principal fuente de repago de los Bonos.
- Santa María Golf & Country Club: Proyecto residencial a desarrollarse en las otras fincas del Emisor. Los flujos de caja provenientes de éste proyecto están cedidos suspensivamente en su totalidad para pagar los intereses y capital de la emisión de bonos mediante la resolución SMV 407-2012, así como también los costos directos e indirectos del proyecto.

La información que se presenta en esta sección se basa en un plan maestro desarrollado entre el Emisor y sus asesores externos y representa el mejor estimado sobre el desarrollo del proyecto. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que el plan presentado a continuación no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en cualquier momento, respetando en todo caso, las debidas autorizaciones de las entidades gubernamentales correspondientes. Dichas modificaciones, incluyen pero no se limitan, a: tiempo requerido para el desarrollo de cada una de las fases del proyecto, número de unidades a desarrollar, precio promedio de venta de las unidades, número de hoyos en la cancha de golf, vías de acceso a desarrollar, características del Country Club, Golf Club, gimnasio y otras amenidades.

Toda la información contenida en esta sección está basada en el plan maestro de desarrollo de los proyectos. Por tanto, toda la información presentada a continuación es considerada propiedad intelectual del Emisor y sus asesores externos. Dicha información no deberá ser reproducida fuera del contexto del presente Informe de Actualización Anual, y en tal caso, sólo con el propósito de ofrecer la presente Emisión a potenciales inversionistas.

1. Santa María Business District

a. Descripción General

El proyecto denominado Santa María Business District es un proyecto comercial a ser desarrollado en la Finca Garantía. Los flujos de caja generados por este proyecto constituyen la principal fuente de repago del capital e intereses de los Bonos.

El plan maestro contiene el desarrollo de 104 lotes comerciales, 51,000 metros cuadrados de calles, incluyendo un boulevard principal de 25 metros de ancho y rellenos y drenajes. El área vendible de la propiedad es de aproximadamente 274,000 metros

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



cuadrados. El costo de urbanización de la Finca Garantía se estima en US\$120 por metro cuadrado vendible.

Según los términos del fideicomiso de garantía, el Emisor debe depositar en la Cuenta de Concentración US\$215, por cada metro cuadrado que solicite segregarse de la Finca Garantía. Por tanto, con la venta del 76% del Proyecto se repaga el 100% del capital de los Bonos. Adicionalmente, el precio por metro cuadrado en Santa María Business District es considerablemente superior a US\$215, brindando así un nivel adicional de cobertura a la Emisión.

b. Ubicación

El proyecto Santa María Business District está ubicado aledaño al norte del Corredor Sur, entre los entronques de Chanis y Llano Bonito. Entre las bondades de esta ubicación tenemos: acceso a dos entronques de Corredor Sur, cercanía a centros urbanos del este de la ciudad, acceso a Vía Santa Elena y a Ave. José A. Arango, y Vía Tocumen, cercanía a Aeropuerto Internacional de Tocumen.

c. Productos

El desarrollo Santa María Business District inicialmente ofrecerá lotes para desarrollo comercial exclusivamente. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de modificar este plan para ajustarse a la situación de mercado.

d. Mercado objetivo

El mercado objetivo del Santa María Business District es empresas con necesidades de espacio físico entre 1,500 a 40,000 metros cuadrados. El proyecto estará enfocado a empresas comerciales, bancarias y ciertas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas de logística.

e. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2015, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$101.1 millones.

2. Santa María Golf & Country Club

a. Descripción general del proyecto Santa María Golf & Country Club

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2016). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

Durante la Fase 1, el Proyecto contempla los siguientes componentes:

- 58 lotes de terrenos (ES Lots)
- 44 unidades de Viviendas Unifamiliares (SF Homes)

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



- 1 lote de terreno (MD.6) para viviendas de mediana densidad
- 4 lotes de terrenos (HD.4) para condominios de lujos
- 9 hoyos de Golf (Nicklaus Design)

b. Ubicación

El Proyecto está ubicado sobre 251.4 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

c. Productos

Los productos residenciales de la Fase 1 Proyecto incluyen los siguientes:

Lotes de terreno (ES Lots)

- Aproximadamente 58 lotes de aproximadamente 1,500 m² para la construcción de residencias
- Los propietarios de los lotes serán sujetos a las restricciones de arquitectura del Proyecto, a la revisión de los procesos y a los tiempos límite de construcción
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US\$841,000 a US\$1,867,000.

Viviendas Unifamiliares (SF Homes)

- Aproximadamente 44 viviendas unifamiliares
- Tamaño varían entre 311 a 511 m² en lotes que varían entre 642 a 888 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de entre US\$764,000 a US\$1,308,000

Lote de Terreno (HD.4)

- Aproximadamente 4 lotes para condominios de lujo
- Lotes entre 3,000 a 4000 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$3,000,000 a US\$4,000,000

Lote de Terreno (MD.6)

- Un lote para viviendas
- Con un área de 82, 165.99 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$20,000,000

Los productos residenciales de la Fase 2 Proyecto incluyen los siguientes:

Lote de Terreno (MD.1)

- Aproximadamente 19 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 73,047.29 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$4,000,000 a US\$5,000,000

Lote de Terreno (HD.5)

- Aproximadamente 5 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 12,482.51 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$4,000,000 a US\$5,000,000

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

Los productos residenciales de la Fase 3 Proyecto incluyen los siguientes:

Lote de Terreno (MD.7)

- Aproximadamente 11 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 24,366.91 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$2,000,000 a US\$3,000,000

Lote de Terreno (HD.1)

- Aproximadamente 16 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 48,207.94 m²
- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$5,000,000 a US\$6,000,000

d. Fases de Desarrollo

El Proyecto será desarrollado en 4 Fases dentro de 2 parcelas principales (Parcela Sur y Parcela Norte del Corredor Sur). A continuación se presenta la descripción de todas las Fases:

FASE 1

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Island Estates (IE-1, IE-2, IE-3)	Lotes unifamiliares	58	Casas	11.1
Fairway Estates II	Casas unifamiliares	44	Casas	5.6
Lotes	Lotes para desarrollo de 4 edificios, 280 apartamentos en total.	4	Edificios	1.7
The Reserve	Lotes para desarrollo de 10 edificios, 290 apartamentos en total.	1	Edificios	8.2
Total				26.6

La primera fase de desarrollo contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y la cancha de golf (los primeros 9 hoyos), la cual fue inaugurada en septiembre de 2012. Ya se completaron los trabajos de movimiento de tierra y se ha completado más del 80% de la infraestructura principal.

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

Island Estates (Lotes de Terreno): Proyecto de 58 lotes de terreno ubicados en tres islas (Island Estates 1, Island Estates 2, Island Estates 3) en un área de 11.1 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 1,100 y 2,000 m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos, jardines y bosques. Los compradores de estos lotes se encargarán del diseño y construcción de las casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 48 lotes, lo que representa el 83% de los lotes disponibles.

Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares): Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



m2 y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar, balcones, cavas, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

Lotes: Se han designado ciertos lotes de terrenos en donde se construirán edificios. Un área es de 1.7 hectáreas, dividida en 4 lotes y es donde se construirán 4 edificios por un total de 280 apartamentos, mientras que otra área denominada "The Reserve" es de 8.2 hectáreas y contará con 10 edificios para un total de 290 apartamentos. Ya se inicio construcción de 5 de los 14 edificios de apartamentos. Algunos de los edificios que se construirán son The Legacy, The Regent y Pinnacle.

En total, se estima que la primera fase tendrá más de 600 unidades residenciales

FASE 2

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Fairway Estates I	Casas unifamiliares	42	Casas	5.5
Fairway Estates III	Casas unifamiliares	58	Casas	8.0
Península Estates I	Lotes unifamiliares	27	Casas	5.2
Península Estates II	Lotes unifamiliares	24	Casas	5.2
Lotes – MD1	Lotes para desarrollo de 19 edificios de aprox. 10 apartamentos cada uno	19	Edificios	9.1
Lotes – HD5	Lotes para desarrollo de 5 edificios de aprox. 150 apartamentos cada uno.	5	Edificios	1.5
Total				34.5

La segunda fase contempla 34.5 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte suroeste, central sur y sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes. La segunda fase se encuentra en etapa de movimiento de tierra.

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

Fairway Estates I y Fairway Estates III (Viviendas Unifamiliares): Al igual que el Fairway Estates II, Fairway Estates I y III es un proyecto de lotes con casas unifamiliares, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. El tamaño de Fairway Estates I es de 5.5 hectáreas y contempla 42 lotes, mientras que el Fairway Estates III es de 8 hectáreas y contempla 58 lotes.

Península Estates I y II (Lotes de Terreno): Proyecto de 51 lotes de terrenos ubicado en dos parcelas, Península Estates I, que es de 5.2 hectáreas y tiene 27 lotes y Península Estates II, que es de 5.2 hectáreas y tiene 24 lotes. El tamaño de los lotes varía entre 1,000 a 2,170m2 y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. En este proyecto, los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Hasta la fecha se han vendido 1 lotes, lo que representa el 2% de los lotes disponibles.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Lotes: Se han designado lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 9.1 hectáreas y es donde se construirán 19 edificios con aproximadamente 11 apartamentos cada uno, mientras que el otro área es de 1.5 hectáreas y contará con 5 edificios de aproximadamente 150 apartamentos cada uno.

En esta etapa se planea construir los otros 9 hoyos de la cancha de golf. En total, se estima que la segunda fase tendrá aproximadamente más de 1,000 unidades residenciales.

FASE 3

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso Proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Península Estates III	Lotes unifamiliares	39	Casas	7.4
Fairway Estates IV	Casas unifamiliares	52	Casas	5.5
Lotes – HD1	Lotes para desarrollo de 16 edificios de aprox. 87 apartamentos cada uno	16	Edificios	6.0
Lotes – MD7	Lotes para desarrollo de 11 edificios de aprox. 22 apartamentos cada uno.	11	Edificios	6.0
Town Center	Towncenter con 32 apartamentos tipo loft	1	Towncenter	2.4
Total				27.3

La tercera fase contempla 27.3 hectáreas de terrenos desarrollables. Esta fase estará ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes, lotes unifamiliares y un towncenter. La tercera fase se tiene contemplado iniciar cuando la fase dos este más avanzada.

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

Península Estates III (Lotes de Terreno): Al igual que Península Estates I y II, Península Estates III es un proyecto de 39 lotes de terreno en un área de 7.4 hectáreas, donde los compradores diseñarán y construirán casas unifamiliares, sujetas a guías arquitectónicas del proyecto. Los lotes tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines.

Fairway Estates IV (Viviendas Unifamiliares): Al igual que los otros Fairway Estates, Fairway Estate IV es un proyecto de 52 lotes en un área de 5.5 hectáreas, con casas unifamiliares ya construidas, las cuales seguirán los mismos estándares arquitectónicos que Fairway Estates II. Las casas tendrán vista a lagos y jardines.

Lotes: Se han designado ciertos lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 6.0 hectáreas y es donde se construirán 16 edificios de aproximadamente 87 apartamentos cada uno, mientras que en otra área de 6.0 hectáreas se construirán 11 edificios de aproximadamente 22 apartamentos cada uno.

Towncenter: Se ha asignado 2.4 hectáreas que serán utilizadas para la construcción de un towncenter con 32 apartamentos tipo loft.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

En total, se estima que la tercera fase tendrá más de 500 unidades residenciales.

FASE 4

Complejo / Lotes	Producto	Unidades Lotes	Uso proyectado del Lote	Hectáreas Brutas
Lotes	Lotes para desarrollo de 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno	22	Edificios	12
Lotes	Lotes para desarrollo de 9 edificios de aprox. 80 apartamentos cada uno	9	Edificios	5.7
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	5.4
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	4.5
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	2.9
Lotes	Lotes para desarrollo de edificios	Por determinar	Edificios	1.8
Lote comercial	Lote comercial	1	Lotes comerciales	1.1
Total				33.4

La cuarta fase contempla 33.4 hectáreas de terrenos desarrollable. Esta fase estará ubicada en la parte norte del proyecto e incluye lotes, casas y apartamentos. La cuarta fase se tiene contemplado iniciar cuando la fase 3 este más avanzada.

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

Lotes: Se han asignado lotes que serán utilizados para la construcción de edificios. Una sección será de 12 hectáreas y se construirán 22 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno, mientras que otra sección será de 5.7 hectáreas y contará con 9 edificios de aproximadamente 80 apartamentos cada uno. También habrá otra área de 14.6 hectáreas donde se construirán edificios.

Lote comercial: Se ha asignado un área de 1.1 hectáreas que será utilizada para el desarrollo de locales comerciales.

En total, se estima que la cuarta fase tendrá más de 2,000 unidades residenciales.

e. Amenidades

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

Cancha de Golf Santa María

- Cancha de golf de 18 hoyos diseñado por Nicklaus Design y de acuerdo a los estándares de PGA.
- Aproximadamente 7,000 yardas (par 72)
- "Driving range" y facilidad para prácticas a corta distancia
- La cancha utilizará césped resistente al agua marina

Santa María Golf Club

- Restringido a aproximadamente 550 miembros, quienes deben ser propietarios de residencias de Santa María

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



- El "clubhouse" tendrá pro shop, "lounges" y "locker rooms" para damas y caballeros, área de barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carros de golf

Santa María Country Club

- El área de construcción del club contendrá gimnasio completo de pesas y equipos, estudios de yoga, spinning y aeróbicos, salones de multiuso para fiestas y eventos, un salón grande para eventos formales y restaurante casual con secciones cerradas y abiertas
- El área de afuera tendrá una piscina, cancha de fútbol, basquetbol, voleibol, tenis y squash

The Spa at Santa María

- Ubicado en el complejo del Country Club
- Proveerá servicios a los huéspedes del hotel y miembros del Country Club
- Será abierto al público en general

The Inn at Santa María

- Consistirá en un "boutique hotel" de alta categoría ubicado en el centro comercial y podrá ser vendido a inversionistas individuales como un "condo hotel"
- Será subsidiaria de la empresa holding dueña del campo de golf y el country club para calificar bajo los incentivos fiscales de la "Ley 8"

The Shops at Santa María

- Es un centro comercial de uso mixto para suplir las necesidades de sus residentes

Otras amenidades incluyen espacio abierto con numerosos lagos y parques, y un sistema integrado de trechos / veredas para caminar y/o montar bicicleta. Adicionalmente contará con un excelente sistema de seguridad.

f. Mercado objetivo

Existen dos mercados primarios para Santa María como se presentan a continuación:

Mercado:	Local	Internacional
Objetivo:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parejas profesionales establecidas con hijos ▪ Parejas establecidas que ya no tengan a nadie viviendo con ellos ▪ Entusiastas del golf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ "Baby-boomers" ▪ Suramericanos y Europeos establecidos ▪ Inversionistas ▪ Compradores de segunda residencia

g. Canales de distribución

El proyecto está siendo ofrecido a través de varios canales de distribución en función del tipo de cliente:

- Clientes nacionales y/o clientes extranjeros que residen en Panamá: Exclusivamente a través de canales directo. Es decir, a través de las oficinas de Ideal Living Corp.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

- Clientes extranjeros que no residen en Panamá: El proyecto se le ofrece a estos clientes a través de las oficinas de Ideal Living Corp. y a través de acuerdos de distribución con un número limitado de compañías de bienes raíces.

h. Infraestructura

A continuación se describen los principales componentes de infraestructura que contempla el Proyecto durante su fase de desarrollo:

- **Drenes verticales (“wick drains”):** Para acelerar la consolidación de la lama en los sitios donde se construirán las casas así como las calles, se colocará un geotextil tejido y sobre este geotextil se colocará una capa de arena de 0.60 metros de espesor. Después se instalarán los drenes verticales (wick drains), los cuales consisten en la colocación de un canal plástico o de pvc cubierto con un geotextil no tejido que ayudará a desplazar el agua contenida en la lama para ayudarlo a que se consolide más rápidamente y así evitar asentamientos futuros cuando ya esté el proceso de construcción de casas y vías.
- **Vialidades:** Se tendrán dos vías internas, una principal y otra secundaria, las cuales contarán con diseños y construcción que brinden un buen desempeño prolongado en diferentes condiciones operacionales.
- **Accesos:** Se contará con tres accesos directos al Corredor Sur desde la porción sur del terreno, así como tres desde el norte para mayor comodidad de los propietarios. De igual manera se mejorará la incorporación y salida del Corredor Sur con la construcción de dos rampas para completar el trébol existente. Actualmente se encuentran negociando el acceso desde Costa del Este.
- **Caminos secundarios:** Para evitar molestias a los propietarios, se construirá un camino por el perímetro del terreno, así como un puente sobre el Corredor Sur para desviar el camino existente que da servicio tanto a la arenera como al embarcadero.
- **Electricidad:** Para asegurar el suministro de energía eléctrica el Proyecto contará con una subestación, con dimensiones de acuerdo a la magnitud del Proyecto, así como los circuitos necesarios para abastecer toda el área del desarrollo sin inconvenientes. De acuerdo a los requerimientos del Proyecto, todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Agua Potable:** El sistema de agua potable se alimentará con una línea principal de 12” de diámetro, con ramificaciones de 10” y 8” de acuerdo a las densidades. Esto es para que en todos los lotes tengas suministro de agua sin ningún problema.
- **Sistema Sanitario:** Este sistema contará con tuberías de diámetro suficiente para el desalojo rápido de las aguas servidas, las cuales irán a la estación de bombeo para luego ser enviadas a la planta de tratamiento.
- **Planta de tratamiento:** La planta de tratamiento procesará las aguas servidas sin ayuda de químicos para que se pueda utilizar el agua tratada en el sistema de riego y proteger el medio ambiente. Se construirá por fases, la primera fase será para dar servicio a las primeras áreas pobladas y se irán construyendo módulos de acuerdo al avance del proyecto hasta completar el diseño definitivo.
- **Sistema Pluvial:** Se construirán tragantes y tuberías en número y dimensiones para un desalojo rápido de las lluvias y evitar posibles inundaciones.
- **Sistema de Alumbrado Público:** El servicio de alumbrado público tiene como finalidad satisfacer las condiciones básicas de iluminación de calles y el servicio

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

a peatones y vehículos en vialidades, así como en espacios públicos, plazas, parques y jardines. Se instalarán luminarias suficientes para obtener niveles de iluminación recomendados por las normas vigentes.

- **Sistema de comunicaciones:** Se construirán cámaras de inspección de dimensiones y en número suficiente para tener un buen servicio, así como también se construirá una central telefónica para prestar este servicio. De acuerdo a los requerimientos del proyecto todas las instalaciones serán subterráneas para respetar la arquitectura del diseño.
- **Mantenimiento de Campo de Golf:** Se tiene asignada un área para instalar un taller para dar mantenimiento a los carritos de golf, así como al equipo que se utilice en el mantenimiento del campo. Se tendrá un espacio adicional para bodega y otro para el manejo y almacenamiento de combustibles, abonos y fertilizantes.

i. Análisis del terreno

A continuación se presenta una descripción general del terreno del Proyecto:

- Su cercanía a Costa del Este se convierte en un factor positivo para la venta. Se espera que el Proyecto se posicione en un nivel similar y mayor que Costa del Este dado su mayor variedad de amenidades.
- El Corredor Sur les brinda comodidad a los residentes para llevarlos al centro de la ciudad.
- Condiciones de tierra pobres que requerirán un tratamiento especial. Existen niveles de saturación de "clay" de 2 a 5 metros de profundidad que requiere que un tratamiento especial de suelo para asegurar una consolidación rápida.
- Existe un derecho de vía para que camiones puedan acceder a los suplidores de arena localizadas en la parte sur. Este camino será desviado, lo cual involucra un paso elevado sobre el Corredor Sur.
- Actualmente no existen suficientes vías de acceso al Proyecto. Dentro del Plan Maestro se contempla construir rampas de entrada en Llano Bonito/Embarcadero y vías adicionales en otros puntos clave.
- El Proyecto está ubicado en una zona ambiental sensitiva, en la cual hay una zona de migración de pájaros. El estudio de impacto ambiental fue aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente ("ANAM") el 22 de febrero de 2008. También se ha establecido un fondo de US\$500,000 para trabajos ambientales en dicha zona y US\$800,000 para un programa de reforestación.
- Los niveles de agua son altos (aproximadamente 0.5 a 1 metro arriba del suelo) y el área es considerada propensa a inundación. Para prevenir inundaciones y asegurar un drenaje apropiado, la Compañía estipula dragar y ensanchar el río Juan Díaz y la quebrada Curunducito. Dichos trabajos de drenaje iniciaron en junio de 2008.

j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$296.7 millones;
- Casas: \$153.6 millones;
- Santa María Business District: \$101.1 millones.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre del 2015 existe un saldo de US\$0.3 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 de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

Para mayor detalle sobre los abonos a contratos de compra-venta y las opciones de compra, por favor referirse a la siguiente tabla:

Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)	31-dic-15
Opciones Lotes-Reservaciones	125
Opciones Residenciales-Reservaciones	150
Opciones Apartamentos-Reservaciones	70
Contratos promesas de compraventa Lotes	62,603
Contratos promesas de compraventa residenciales	12,820
TOTAL	75,768

k. Antecedentes

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El Emisor participa en el sector de bienes raíces residencial, específicamente en el estrato de alto poder adquisitivo y en el sector de bienes raíces industrial.

Recientemente, inversionistas de países desarrollados y de la región consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad. Estas características crean un ambiente propicio para establecer sedes regionales de empresas multinacionales y atender operaciones en Latinoamérica y el Caribe.

A su vez, los problemas político-económicos en países vecinos inducen la búsqueda de alternativas donde ubicar operaciones centrales o regionales en países que ofrezcan estabilidad económica, política y social y la protección del capital invertido. El gobierno de Venezuela, por ejemplo, a raíz de su política interna y externa, continúa disuadiendo a inversionistas extranjeros y nacionales que buscan estabilidad económica y protección de su capital. Colombia, aunque goza de una reciente mejoría económica, sigue

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

sufriendo de violencia e inseguridad en el país y, al igual que Venezuela, mantiene restricciones al libre flujo de capitales que desfavorecen a inversionistas extranjeros.

Entre las tendencias recientes más importantes, está el alza en los precios de los insumos para construcción, específicamente cemento, piedra, arena, concreto, madera, acero, y aluminio.

I. Competencia

Los principales competidores del Emisor incluyen otras empresas promotoras de bienes raíces en Panamá.

El auge en el sector de bienes y raíces en la República Panamá tiene sus orígenes en la incorporación de la demanda extranjera, producto de las ventajas competitivas que presenta Panamá como lugar de inversión y en el entorno político-económico de varios países vecinos.

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad.

El sector de bienes y raíces de Panamá está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso del bien, residencial, comercial e industrial. El Emisor se desarrolla dentro del sector residencial y comercial principalmente.

A continuación presentamos un cuadro preparado por el Ministerio de Economía y Finanzas en el cual se detallan las construcciones según tipo de proyecto. Es importante mencionar que durante el año 2009 se dio un incremento en las construcciones residenciales para personas de escasos recursos, no en viviendas de lujo que es el mercado meta del Emisor.

Tipo de proyecto	Corregimiento						Total
	Ancón	Bella Vista	Bethania	Parque Lefevre	Pueblo Nuevo	San Francisco	
Residenciales	6	23	10	27	9	44	119
Comerciales	3	8	3	7	2	3	26
Turísticos	3	11	1	0	0	0	15
Religioso	0	0	0	0	0	3	3
Gubernamentales	0	1	0	0	1	0	2
Culturales	1	0	0	0	0	0	1
Residencial y comercial	0	3	0	0	0	1	4
Residencial y turístico	0	3	0	0	0	2	5
Comercial y turístico	0	3	0	0	0	0	3
Total	13	52	14	34	12	53	178

A. Litigios legales

A la fecha de este informe, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Comisión Nacional de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

B. Sanciones administrativas

A la fecha de este informe, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Comisión Nacional de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

El Emisor es una subsidiaria 100% propiedad de Unimax Properties Corporation, sociedad anónima constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

El Proyecto está ubicado sobre 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

Las fincas que comprenden la propiedad son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$mn)
PH 416295	59.8	11.7
PH 416289	4.4	0.8
250332	4.7	1.1
250338	1.3	0.2
250339	4.3	1.1
252706	4.6	0.9
277637	2.1	0.5
277664	3.4	0.8
277665	5.1	1.3
294259	5.8	1.4
277655	3.2	0.8
397325	0.8	0.1
397326	1.3	0.2
397327	15.9	2.9
405069	0.4	0.1
405108	3.2	0.6
407055	6.9	1.3
438347	4.4	0.7
438348	0.4	0.1
Total	131.9	26.6

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

Al 31 de diciembre del 2015, el Emisor ha invertido más de US\$289 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

G. Información de tendencias

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

No existen datos confiables publicados acerca del mercado inmobiliario, por lo que no se pueden mostrar las tendencias recientes en cuanto al precio de los inmuebles en la República de Panamá, sin embargo es la opinión de expertos que como consecuencia del crecimiento inmobiliario los precios de los inmuebles han aumentado.

De acuerdo a la Asociación de Corredores de Bienes y Raíces de Panamá (ACOBIR), las mayores oportunidades hoy día en desarrollo inmobiliario están en edificios corporativos, hospitales, centros comerciales, hoteles, segundas residencias, unidades habitacionales para el mercado local, escuelas y universidades, viviendas de interés social, centros logísticos, muelles y marinas, parques industriales y de almacenajes entre otros. El Santa María Business District servirá para suplir las necesidades de construcción de edificios corporativos.

En base a los permisos de construcción aprobados durante el año 2009, se proyecta que la actividad de construcción en su componente privado se contraiga en un 5% durante el año 2012 a causa de la reducción en la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo y las restricciones en el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos.

Por otro lado, durante el 2013, las construcciones de infraestructura como la expansión de puertos, ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y trabajos de excavación y dragado para la expansión del Canal de Panamá, al igual que los proyectos hidroeléctricos, tendrán un incremento.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$277.6 millones al 31-dic-14 a \$300.0 millones al 31-dic-15, reflejando un aumento de \$22.4 millones. Este aumento obedece principalmente a un aumento de \$10.1 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$209.3 millones de Construcciones en Proceso, un aumento en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$15.6 millones, un aumento en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$1.5 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.9 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$1.4 millones, una disminución en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$1.7

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

millones, una disminución en el rubro de Inventario de Materiales de \$2.4 millones, una disminución en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.5 millones, una disminución en el rubro de Inversión en Cancha de Golf de \$0.3 millones y una disminución en el rubro de Otros activos de \$0.4 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron por un monto similar al 31-dic-2014 al 31-dic-2015, pasando de \$200.0 millones a \$222.9 millones, un aumento neto de \$22.9 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$29.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$1.3 millones, mientras que el rubro de Dividendos por pagar refleja un aumento de \$11.1 millones, un aumento en el rubro de Préstamos por pagar de \$0.4 millones, una disminución en el rubro de provisiones de \$1.8, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja una disminución de \$14.9 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$10.7 millones al 31-dic-14 a \$12.6 millones al 31-dic-15, reflejando un aumento de \$2.0 millones. Este aumento se debe principalmente al rubro proveniente del efectivo y del rubro de inventario de lotes urbanizados para la venta.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2015 de 4.1. Esto se debe principalmente al aumento del efectivo y la disminución de las Cuentas por pagar en el período.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2015, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$77.1 millones, reflejando las utilidades propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto aumento a 1.6, principalmente al aumento en el rubro de Bonos por Pagar.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad al 31 de diciembre de 2015 similar al año anterior. La utilidad se atribuye principalmente el reconocimiento de los ingresos por la venta de los lotes del proyecto Santa María Business District, Island Estate, casas en el Fairway Estates y Parcelas HD-1, MD-1 y HD-4. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos y 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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$296.7 millones;
- Casas: \$153.6 millones;
- Santa María Business District: \$101.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$363.1 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2015 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$0.5 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.1 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.4 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 31 de diciembre de 2015

D. Análisis de Perspectivas

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Carlos Pellas Chamorro

Nacionalidad: Nicaragüense

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

Domicilio Comercial: Kilómetro 4-1/2, Carretera Masaya, Edificio Pellas, Piso 10, Managua, Nicaragua

El Sr. Pellas es el socio mayoritario de Grupo Pellas; un grupo de empresas del sector financiero, industrial y comercial, con ventas de \$1.2B y más de 18,000 empleados.

El Sr. Pellas es el presidente de la junta directiva y accionista mayoritario de las siguientes empresas: BAC Florida Bank, un banco que forma parte del FDIC en el estado de Florida; The SER Holding Co., empresa propietaria de 4 ingenios para la producción de azúcar; dos compañías destiladoras y una planta de biocombustible en Centroamérica y Compañía Licorera de Nicaragua, productor de Ron Flor de Caña y otros rones; GBM Corporation, una compañía aliada con IBM con derechos de distribución exclusiva de sus productos y servicios en Centroamérica y República Dominicana; Hospital Metropolitano "Vivian Pellas", en Managua, Nicaragua; y Pellas Development Group, con inversiones en Bienes Raíces de más de \$400M en Panamá, Costa Rica y Nicaragua. Es también Director y socio de Casa Pellas, la cual distribuye las marcas automotrices de Toyota, Hino, Suzuki y Yamaha en Nicaragua y Frutales de San Juan, una de las más grandes plantaciones de naranjas del mundo.

En 1985, fundó la red financiera de BAC Credomatic, y la vendió gradualmente (desde junio de 2005 hasta Diciembre de 2010) a GE Capital. Esta transacción es reconocida como la mayor hecha en Centroamérica.

El Sr. Pellas está involucrado en muchas iniciativas filantrópicas y sin fines de lucro. Sirve como parte de la directiva de las siguientes instituciones: INCAE Business School, American Nicaraguan Foundation, Asociación Pro Niños Quemados de Nicaragua, International Game Fishing Association, Centro Empresarial Pellas, y el Consejo de Asesoría de Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas ha recibido diferentes galardones. La Cámara de Comercio de Latinoamérica en Estados Unidos, lo nombró El Hombre de Negocios del Año, en 2005, sus colegas le han elegido como uno de los hombres de negocios más admirados de Centroamérica por 5 años consecutivos. Fue galardonado en el 2008 por el presidente de Italia con la orden de "Stella Della Solidarità Italiana in Grande Ufficiale", y en Octubre de este año, fue nombrado el Hombre de negocios del Año por la Cámara Americana de Comercio de Nicaragua.

El Sr. Pellas ha servido en las siguientes directivas: Cámara Nicaragüense de la Industria (1978-1998), Visa International – Latin America (1992-1996) e IBM Latin America (1992-1996).

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

Tiene una Licenciatura en Economía, una maestría en investigación gastronómica y una maestría en administración de empresas, cursadas todas en la Universidad de Stanford.

El Sr. Pellas y su esposa, Vivian, residen en Managua, Nicaragua y son padres de tres hijos.

Mayor Alfredo Alemán

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

Domicilio Comercial: Edificio Grupo Los Pueblos, Calle 56-A Este, San Francisco, Rep. de Panamá.

El Sr. Alemán actúa como presidente de Albrook Properties y de Grupo Los Pueblos. El Sr. Alemán ha liderado varios desarrollos de proyectos residenciales y comerciales en Panamá, como lo son Centro Comercial Los Pueblos, Albrook Mall, la Gran Terminal de Transporte de Albrook, Embassy Village, y Embassy Club, Dorado Lakes, Crystal Springs, Loft 41 y Bella Mar entre otros.

Alberto C. Motta III

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de Marzo del 1970

Domicilio Comercial: Torre Este, Piso 6, Complejo Business Park, Costa del Este, Ciudad de Panamá, Panamá

El Sr. Alberto C. Motta III es director de Inversiones Bahía, y bajo su responsabilidad para el grupo están las inversiones de desarrollo inmobiliario del Grupo Motta. Participa en las directivas de estas empresas, como por ejemplo, Multi Plaza Pacific, Metro Mall, y Desarrollo las Arboledas. También ha desarrollado proyectos para el grupo como el Business Park de Costa del Este.

Fernando Duque M.

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de septiembre de 1967

Domicilio Comercial: Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., Torres de las Américas, Torre B, piso 16, Punta Pacifica

Email: fduque@buenaventura.com.pa

Graduado en Ingeniería Industrial de la Universidad de Miami en Coral Gables, Florida en el año de 1991. En el año de 1994, obtiene su Maestría en Administración de Negocios del INCAE, en Alajuela, Costa Rica. Es Presidente Ejecutivo de la empresa de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A. Secretario de las Juntas Directivas de Corporación Turística del Pacífico, S. A. y The Bristol Resort, S. A., propietarias de los Hoteles Bristol. Es también Director de Desarrollo Residencial de Calidad, S. A., empresa inmobiliaria responsable del desarrollo de los proyectos Embassy Club y Embassy Village, localizados en Clayton. Secretario de la Junta Directiva de Ideal Living, Corp., además de Casa Mar Development, S.A.

Además ha sido miembro de las juntas directivas de diversas empresas tales como Cervecería Nacional, S. A., Banistmo Family of Funds, S. A., Inmobiliaria Valle del Rey y Banistmo Real Estate Investment Fund.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



2. Empleados de importancia y asesores

Ing. Martín Sosa - Director General

El Ing. Sosa cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector de la construcción. Recientemente fue gerente general de Derivados del Petróleo, S.A. cuya actividad principal era la construcción de pavimentos y venta de emulsiones y mezclas asfálticas. Previa a dicha posición, desempeño por más de 16 años diversas posiciones dentro de Constructora Urbana, S.A. (CUSA), llegando a obtener la posición de Vicepresidente Ejecutivo en 1995. Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Facturación en exceso de US\$300m en los últimos 7 años con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa reforestadora.
- Líder en la implementación y seguimiento al Programa de Certificación ISO 9001-2000. Primera empresa de construcción panameña en obtener dicha certificación.

Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor con Deloitte & Touche. Posee más de 17 años de experiencia en el ramo.

Lcda. Anabelle Narbona de Martin – Directora de Mercadeo y Ventas

La licenciada Anabelle Narbona de Martin cuenta con amplia experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en DIVISA, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutiva de Ventas. Más recientemente ha mantenido posiciones de Ejecutiva de Ventas en Empresas Bern, en donde impulso varios proyectos residenciales en Costa del Este y en el desarrollo 360 At the Canal como Directora de Ventas.

Ing. Jaime Enrique Bravo Tapia - Gerente de Construcción

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 14 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Arq. José Acosta Collado – Gerente de Ingeniería

Arquitecto panameño, egresado de la Universidad de Panamá, cuenta con maestría en Ordenamiento Territorial de la Universidad de Panamá. Posee más de 36 años de experiencia en administración de personal de campo y personal técnico de oficina, inspección, supervisión y construcción de proyectos; coordinación elaboración de diseños y cálculos, presupuestos de construcción y especificaciones técnicas de infraestructura y edificaciones de proyectos gubernamentales y privados desarrollados en el territorio nacional. Dentro de la experiencia profesional, laboro en la compañía Constructora Urbana, S. A. en el período 1993-2004, Jefe de Desarrollo Urbano en el Municipio de San Miguelito en el periodo 2004-2010, y formo parte del grupo de profesionales de ideal Living Corp. desde el año 2010 hasta noviembre de 2014 como Jefe de inspección y control de calidad y desde diciembre de 2014 hasta la fecha funge como Gerente de Ingeniería.

3. Asesores Legales

Galindo Arias & López está ubicada en Avenida Federico Boyd No.18 y Calle 51, P.H. Scotia Plaza, pisos 10 y 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal No. 0816-03356, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: +507 303-0303 y Fax: +507 303-0434; correos electrónicos: calopez@gala.com.pa y clewis@gala.com.pa.

4. Auditores

KPMG, con domicilio en Torre KPMG, Calle 50 No. 54, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0816-1089, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 208-0700; y Fax: 215-7863, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El contacto principal es el Sr. Juan Carlos Castillo, con Correo electrónico: jccastillo@kpmg.com.

El Lic. Irving A Caballero es el responsable de preparar los estados financieros internos del Emisor, cuenta con Licencia de Contador Público Autorizado.

5. Designación por acuerdos o entendimientos**Sr. Patricio Lanuza - Asesor Financiero del Emisor**

CFO de Grupo Pellas con más 16 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

El Proyecto contempla el apoyo de diversas empresas consultoras con amplia trayectoria a nivel internacional para el desarrollo de proyectos a gran escala, como se detallan a continuación:

Plan Maestro – EDSA, Fort Lauderdale, FL (www.edsaplan.com)

Contratado para diseñar el área en general en donde va a ser destinada la cancha de golf, infraestructura y componentes de las residencias y club.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Arquitecto del Proyecto Internacional – HKS Hill Glazier, Dallas, TX (www.hksinc.com)

Diseñarán la entrada a la comunidad, áreas comunes, centro de ventas, casa club de golf, "Town Center", edificios de condominios y casas.

Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango

Validarán y complementarán el diseño de todos los productos residenciales del Proyecto (edificios de condominios y casa) desde el punto de vista local.

Arquitecto de Cancha de Golf – Nicklaus Design, North Palm Beach, FL (www.nicklausdesign.com)

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

Consultor de Ingeniería – Langan Engineering and Environmental Service, Miami, FL (www.langan.com)

Encargados de la ingeniería geotécnica y diseño de la infraestructura del proyecto.

Consultor de la Estructura de Clubes – Global Gold Advisors, Dallas, TX (www.globalgolfadvisors.com)

Prepararon un análisis de desarrollo y el plan de negocio para los clubes social y atlético del proyecto.

Análisis Económico y de Mercado – Robert Charles Lesser & Co., LLC, Atlanta, GA

Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

Validación de Demanda de Mercado – Economic Research Associates, Los Angeles, CA

Validaron el Análisis Económico y de Mercado de Robert Charles Lessar y actualizaron la demanda de mercado del proyecto en enero 2007.

Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP

Contratados para evaluar el cumplimiento del Proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental - Fase 1 según los lineamientos ambientales establecidos por el Banco Mundial ("Equator Principles") y regulaciones locales.

B. Compensación**A. Directores y dignatarios**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de este informe, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



B. Ejecutivos principales

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2015 fue US\$524 mil y en el 2014 fue US\$511 mil.

C. Prácticas de la Directiva

De acuerdo al pacto social, los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Asamblea de Accionistas solamente, y por consiguiente la Junta Directiva, no estará facultada de disponer de activos de la sociedad ni constituir gravámenes sobre los mismos, a menos que efectivamente tengan un poder especial en este sentido otorgado por la Asamblea de Accionistas. En consecuencia, la Junta Directiva adoptará y ejecutará las decisiones que a bien tenga la Junta General de Accionistas.

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de las Mayoría de los directores presentes o representados.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas.

Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde las fechas que se indican a continuación:

Nombre	Fecha de elección
Mayor Alfredo Aleman	10 de febrero de 2009
Fernando Duque	16 de junio de 2009
Carlos Pellas Chamorro	10 de febrero de 2009
Alberto C. Motta Page	10 de febrero de 2009

Sin perjuicio de lo que disponga la Junta Directiva o la Junta de Accionistas, el Presidente ostentará la representación legal de la sociedad. En su ausencia de éste la ostentará, en su orden, el Vice-Presidente, si lo hubiere, el Tesorero o el Secretario.

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la junta directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa.

Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016

Los miembros del Comité de Auditoría no ocupan ningún cargo ejecutivo, administrativo, u operacional dentro de la compañía ni devengan salario. Tampoco se les ha pagado dieta por las reuniones del comité. El Comité actualmente se reúne aproximadamente cada dos (2) meses. Además de los miembros directores, en el comité participan el Director General, el Gerente de Contabilidad y Finanzas, y el Auditor Interno.

Ninguno de los directores, ejecutivos principales, asesores legales, auditores o asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

D. Empleados

La siguiente tabla muestra el desglose de los empleados del Emisor por área funcional al final de cada año:

Departamento	2012	2013	2014	2015
Dirección General	2	2	2	2
Mercadeo y Ventas	5	5	5	5
Contabilidad, Finanzas y Legal	11	11	12	11
Construcción	4	5	5	4
Ingeniería	7	8	7	7
Control de Proyecto	4	4	4	4
Mantenimiento y Servicios	7	9	7	6
Monitoreo Ambiental	1	1	1	1
Totales	41	45	43	40

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Tomando en cuenta la propiedad accionaria indirecta de los directores, dignatarios, y ejecutivos principales, a través de su participación en Unimax Properties Corporation, obtenemos las siguientes participaciones:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	1,637,144	57.5%	3	33%
Otros empleados	0	0	0	0

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control**

El 100% de las acciones de la empresa Ideal Living Corp. son propiedad de Unimax Properties Corporation, como se muestra a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
Unimax	2,846,453	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Unimax Properties Corporation de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 100,000	95,327	3.35%	1
100,001 – 200,000	369,380	12.98%	3
200,001 – 300,000	284,660	10.00%	1
300,001 – 400,000	338,213	11.88%	1
400,001 – 500,000	810,205	28.46%	2
500,001 – 600,000	0	0	0
600,001 – 700,000	0	0	0
700,001 – 1,000,000	948,668	33.33%	1
TOTAL	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida

C. Persona Controladora

Unimax Properties Corporation es una compañía tenedora de acciones registrada en las Islas Vírgenes Británicas, que su vez, cuenta con 9 accionistas distintos. La propiedad accionaria de cada uno de estos accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	948,668	33.33%
2	406,389	14.28%
3	403,816	14.19%
4	338,213	11.88%
5	284,660	10.00%
6	133,786	4.70%
7	133,786	4.70%
8	101,808	3.58%
9	95,327	3.35%
TOTAL	!Especificación de carácter	100.00%

Representante Legal Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

no válida

El Emisor, por motivos de confidencialidad, se reserva el derecho de revelar el nombre de los propietarios efectivos de las acciones de Unimax Properties, Corporation.

D. Cambios en el Control Accionario

Desde su fundación el 22 de junio de 2007, Ideal Living Corp. no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha de este informe no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES**A. Identificación del negocio o contratos con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre del 2014, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-15	12 meses 31-dic-14
Activos:		
Cuentas por cobrar	173,524	173,524
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	14,833,348	10,230,185
Cuentas por pagar	234	83,745
	14,833,582	10,313,930
Ingresos:		
Venta de terreno	8,127,355	24,080,697
Costos:		
Costo de venta de terreno	2,471,369	9,450,668
	12 meses 31-dic-15	12 meses 31-dic-14
Gastos de Operación y Publicidad:		
Gastos de publicidad y mercadeo	246,656	546,950
Servicios administrativos y financieros	141,756	145,549
	388,412	692,499
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	9,204,176	7,972,435
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	2,149,163	1,850,966
	11,353,339	9,823,401

Al 31 de diciembre del 2014, 5 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de compra-venta, bajo los cuales, cumplieron los términos y condiciones y les correspondía pagar un monto total de \$24.1 millones correspondiente a compra de terrenos en los proyectos Island Estates y Fairway Estates, Parcela HD-5, Parcela MD-6.

Al 31 de diciembre del 2015, 3 personas consideradas partes relacionadas del Emisor suscribieron acuerdos de compra-venta, bajo los cuales, cumplieron los términos y condiciones y les correspondía pagar un monto total de \$8.1 millones correspondiente a compra de terrenos en los proyectos Island Estates y Fairway Estates, Parcela HD-5.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Al 31 de diciembre del 2015, los abonos relacionados a los acuerdos de promesa de compra-venta totalizaban \$14.8 millones como se detalla en la tabla anterior.

Adicionalmente, ciertas partes relacionadas del Emisor suministran una serie de servicios como se desglosan a continuación:

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Corporación Los Pueblos, S.A.	Servicios profesionales	79,370
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	1,346,847
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	502,643
Pellas Development Services	Servicios profesionales	137,827

En opinión de la administración de las Compañías, estas transacciones no deben resultar en ningún efecto adverso en la posición financiera y el desempeño financiero de la Compañía.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

B. Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y Títulos de Participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Registro y listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	2,846,453	Valores no registrados	No aplica

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

2. Título de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	01-Oct-2015	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$0
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$48,000,000
Bonos corporativos	31-Dic-2017	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$32,000,000
Bonos corporativos	31-Dic-2016	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$10,000,000
Bonos corporativos	15-Jul-2016	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$16,000,000

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



B. Descripción de Derechos de los Títulos.**1. Capital accionario (basado en EEFFs al 31-dic-15)**

Al 31 de diciembre de 2015, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$77,142,811 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	2,846,453	2,846,453	0	52,991,614
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida	!Especificación de carácter no válida

Durante el año fiscal anterior a la fecha de este informe, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes ni el Emisor realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto de las acciones de otras compañías. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones. A la Fecha del informe, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 10% de su capital.

A la fecha de este informe no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. A la Fecha del informe no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

2. Títulos de Participación

A la fecha de este informe, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2015, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes a continuación:

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



(i) Emisión pública 2011

Fecha de oferta:	Serie A: 10 de febrero de 2011 Serie B: 01 de octubre de 2012
Monto emitido:	US\$65,000,000
Series:	Dos (2) series
Respaldo:	Crédito general del Emisor
Garantía:	Fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, al cual fueron aportados: <ul style="list-style-type: none"> (i) Serie A: Respaldo por el crédito general del emisor y por un fideicomiso de garantía a favor de BG Trust, Inc. el cual será constituido por un monto hasta de cuarenta y cinco millones de dólares (US\$45,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo activo principal consistirá en la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250,333, inscrita al documento 822599, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad del Emisor, consiste en un terreno de 336,343 m², ubicado a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Llano Bonito, Ciudad de Panamá. (ii) Serie B: Respaldo por el crédito general del emisor y por un fideicomiso de garantía a favor de BG Trust, Inc. el cual será constituido por un monto hasta de veinte millones de dólares (US\$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo activo principal consistirá en la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 277,637, inscrita al documento 1258954, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad del Emisor, consiste en un terreno de 152,394 m², ubicado a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Llano Bonito, Ciudad de Panamá.
Fecha de Vencimiento:	Serie A: 10 de febrero de 2014 Serie B: 01 de octubre de 2015
Tasa de Interés:	6.50% anual fija Serie A 6.00% anual fija Serie B
Días de Pago:	10 de mayo, 10 de agosto, 10 de noviembre y 10 de febrero de cada año.
Pago de Capital:	Un (1) sólo pago en la Fecha de Vencimiento de los Bonos
Redención Anticipada:	Serie A: El Emisor solo podrá redimir los bonos de Serie A al cien por ciento (100%) de su valor cuando hayan transcurrido dos (2) años contados a partir de la

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016

oferta. Los fondos sean producidos de las ventas de lotes comerciales del proyecto Santa María Business District. El monto mínimo de cualquier redención anticipada se de Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el saldo insoluto o remanente de la Emisión sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención será por la totalidad del saldo insoluto. La misma se haga en cada fecha de Pago de Intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación. La misma sea comunicada por el Emisor a los Tenedores Registrados, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, indicando el monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención Anticipada.

Serie B: El Emisor solo podrá redimir los bonos de Serie B al cien por ciento (100%) de su valor cuando hayan sido cancelados en su totalidad. Los fondos sean producidos de las ventas de lotes comerciales del proyecto Santa María Business District. El monto mínimo de cualquier redención anticipada se de Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el saldo insoluto o remanente de la Emisión sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención será por la totalidad del saldo insoluto. La misma se haga en cada fecha de Pago de Intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación. La misma sea comunicada por el Emisor a los Tenedores Registrados, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, indicando el monto de los bonos a ser redimidos y la fecha de redención Anticipada.

El 1 de octubre de 2015, la Compañía realizo la cancelación de los bonos corporativos de la serie B correspondiente a la emisión publica 2011, por la suma de US\$6,000,000.

Agente Fiduciario:	BG Trust, Inc.
Agente Administrativo:	Banco General, S. A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Banco General, S. A.
Leyes Aplicables:	Leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá, S..A.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

(ii) Emisión pública 2013

Fecha de oferta:	Serie A: 28 de diciembre de 2012 Serie B: 28 de diciembre de 2012 Serie C: 28 de diciembre de 2012
Monto emitido:	US\$130,000,000
Series:	Tres (3) series
Respaldo:	Crédito general del Emisor
Garantía:	<p>Fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, al cual fueron aportados:</p> <p>(i) Serie A: Respaldo por el crédito general del emisor y por un fideicomiso de garantía a favor de Prival Trust, Inc. el cual será constituido por un monto hasta de sesenta millones de dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo activo principal consistirá en la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 250332, inscrita al documento 822599, finca 250339 inscrita al documento 822805, finca 294259 inscrita al documento 294259, fincas 277648 y 277646 inscritas al documento 1258954 y la finca 406667 inscrita al documento 2288296 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad del Emisor, ubicado a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Llano Bonito, Ciudad de Panamá.</p> <p>(ii) Serie B: Respaldo por el crédito general del emisor y por un fideicomiso de garantía a favor de Prival Trust, S. A. el cual será constituido por un monto hasta de cuarenta millones de dólares (US\$40,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. 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 sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B.</p> <p>(iii) Serie C: Respaldo por el crédito general del emisor y por un fideicomiso de garantía a favor de Prival Trust, S. A. el cual será constituido por un monto hasta de treinta millones de dólares</p>

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

(US\$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. 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 sociedad, todos relacionados al Proyecto Santa Maria Golf & Country Club como garantía de las Series C.

Fecha de Vencimiento: Serie A: 31 de diciembre de 2017
Serie B: 31 de diciembre de 2017
Serie C: 31 de diciembre de 2016
VCNs Serie C: 15 de julio de 2016

Tasa de Interés: 5.75% anual fija Serie A
5.25% anual fija Serie B
4.0% anual fija Serie C
4.0% anual fija Serie C

Días de Pago: 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.

Pago de Capital: Un (1) sólo pago en la Fecha de Vencimiento de los Bonos

Redención Anticipada: Serie A: El Emisor no podrá redimir voluntariamente durante las primeras ocho (8) Fechas de Pago. Una vez finalizado este período, el emisor podrá a su entera disposición redimir voluntariamente los bonos de Serie A al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la presente Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Serie B: La redención anticipada es permitida en cualquier momento. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la presente Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



Serie C: La redención anticipada no es permitida.

Agente Fiduciario:	Prival Trust, Inc.
Agente Administrativo:	Prival Bank, S. A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Prival Bank, S. A.
Leyes Aplicables:	Leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá, S..A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

C. Información de mercado

1. Bonos corporativos Emisión 2013

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	ISIN PAL0736323A0
	ISIN PAL0736323B8
	ISIN PAL0736323D4
	ISIN PAL0736323K9
	ISIN PAL0736323J1
Precio de cierre al 31-Dic-2015	100.00%
Precio de cierre al 31-Dic-2015	101.00%
Precio de cierre al 31-Dic-2015	100.00%
Precio de cierre al 31-Dic-2015	100.00%
Precio de cierre al 31-Dic-2015	100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

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

ESTADO DE RESULTADOS	Año que reporta 31-dic-15	Año que reporta 31-dic-14	Año que reporta 31-dic-13	Año que reporta 31-dic-12
Ventas o Ingresos Totales	66,892,436	54,414,443	99,951,032	74,276,043
Ganancia Bruta en Ventas	45,284,792	32,104,675	52,310,737	41,824,603
Margen Operativo Bruto	67.70%	59.00%	52.34%	56.31%
Gastos Generales y Administrativos	-7,721,682	-7,204,900	-6,504,907	-5,954,534
Utilidad Neta	32,910,538	21,684,634	41,134,134	35,870,069
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad por Acción	11.56	7.62	14.45	12.6
Depreciación y Amortización	886,776	671,636	414,894	26,471


BALANCE GENERAL	Año que reporta 31-dic-15	Año que reporta 31-dic-14	Año que reporta 31-dic-13	Año que reporta 31-dic-12
Activo Circulante (1)	12,620,830	10,687,374	20,250,430	13,852,232
Activos Totales	300,087,236	277,609,393	265,607,970	240,262,217
Pasivo Circulante (2)	3,088,381	4,359,789	4,108,469	2,470,235
Pasivos Totales	222,944,425	200,043,787	176,393,665	181,071,797
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas	24,151,197	24,573,992	36,222,691	6,199,669
Patrimonio Total	77,142,811	77,565,606	89,214,305	59,191,286

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta 31-dic-15	Año que reporta 31-dic-14	Año que reporta 31-dic-13	Año que reporta 31-dic-12
Dividendo/Acción	3.9	3.9	3.9	na
Deuda total/Patrimonio	1.6	1.6	1.3	2.1
Capital de Trabajo	9,532,449	6,327,585	16,141,961	11,381,997
Razón Corriente	4.09	2.45	4.93	5.61
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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015 auditados.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

I. Contenido Mínimo

1. Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica

A lo interno de nuestra organización, IDEAL LIVING CORP (el Emisor) no se han adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo incluidos en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, las cuales son de voluntaria observancia.

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:

a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.

No existen reglas pre-establecidas para este tema, sin embargo, existe supervisión de la Junta Directiva por medio de:

- Reuniones trimestrales de Junta Directiva
- Reuniones mensuales de Comité Directivo, formado por miembros de la Junta Directiva
- Reuniones semanales con el Comité Ejecutivo, designado por la Junta Directiva
- Reuniones bimensuales de Comité de Auditoría, designado por la Junta Directiva

b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.

No existen criterios en este tema.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.

No existen criterios en este tema.

d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.

No existen criterios en este tema.

e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.

Aunque no se han adoptado normas específicas sobre el particular, si existen reuniones de trabajo trimestrales de la Junta Directiva y se documentan en Actas.

g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.

No existen criterios en este tema.

3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.

No se han adoptado a la fecha.

II. Junta Directiva

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:

- a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- e. Control razonable del riesgo.
- f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



- h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.**
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
- i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.**

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.

No existen reglas sobre este tema.

II. Composición de la Junta Directiva

- 6. a. Número de Directores de la Sociedad: 4.**
b. Número de Directores Independientes de la Administración: 4
c. Número de Directores Independientes de los Accionistas: 0

IV. Accionistas

7. Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

- a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.**
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- b. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.**(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- c. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de los Ejecutivos Clave.** (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016 

suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- d. **Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.** (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No existen mecanismos sobre este tema.

- e. **Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.** (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No es relevante.

- f. **Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.** (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

No es relevante.

V. Comités de la Junta Directiva

8. **Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:**

- a. **Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

- b. **Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

- c. **Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente**

No existen reglas sobre este tema.

- d. **Otros:** No existen reglas sobre este tema.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



9. En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?

a. **Comité de Auditoría**

No aplica.

b. **Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No aplica.

c. **Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave**

No aplica.

VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva

10. Indique cómo están conformados los Comités de:

a. **Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).**

1 Accionista y 2 miembros independientes.

b. **Cumplimiento y Administración de Riesgos**

No existe este Comité.

c. **Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.**

No existe este Comité.

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica, ya que no existen garantes o fiadores.

VI PARTE DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Anual 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).

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



Ing. Martin F. Sosa
Apoderado Especial y
Director General

Representante Legal



Fecha de este Informe: 30 de marzo del 2016



ANEXO N°1

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(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."

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





KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionista
Ideal Living, Corp.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Ideal Living, Corp. (la "Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Ideal Living, Corp. al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG

29 de marzo de 2016
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y depósitos en bancos	5	4,709,906	2,345,752
Fondos en fideicomiso con uso específico	6	0	904,872
Cuentas por cobrar	4, 7	4,217,002	5,154,200
Anticipos a proveedores y otros	8	3,693,922	2,282,550
Inventarios:			
Lotes urbanizados y viviendas para la venta	9	31,420,123	15,797,860
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	26,565,613	28,281,945
Materiales		970,163	3,412,748
Construcciones en proceso	11	209,268,647	199,148,731
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	1,531,543	2,046,077
Propiedades de inversión	13	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	14	7,133,773	7,441,989
Impuesto sobre la renta diferido	24	584,686	779,582
Otros activos	15	999,746	1,020,975
Total de activos		<u>300,087,236</u>	<u>277,609,393</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos:			
Anticipos recibidos de clientes	4,16	75,768,193	47,862,679
Cuentas por pagar	17	3,011,936	4,110,692
Intereses acumulados por pagar		76,445	249,097
Deuda bajo arrendamiento financiero		90,195	150,775
Préstamos por pagar	18	5,399,574	5,000,000
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	19	105,659,509	120,584,169
Dividendos por pagar	20	11,111,111	0
Provisiones por pagar		14,007,822	15,779,174
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		7,819,640	6,307,201
Total de pasivos		<u>222,944,425</u>	<u>200,043,787</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		24,151,197	24,573,992
Total del patrimonio		<u>77,142,811</u>	<u>77,565,606</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>300,087,236</u>	<u>277,609,393</u>

IDEAL LIVING, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	64,588,824	52,368,845
Club de golf		<u>2,303,612</u>	<u>2,045,598</u>
Total de ingresos		<u>66,892,436</u>	<u>54,414,443</u>
Costos			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	21,371,255	22,149,833
Costos del club de golf		<u>236,389</u>	<u>159,935</u>
Total de costos		<u>21,607,644</u>	<u>22,309,768</u>
Utilidad bruta		<u>45,284,792</u>	<u>32,104,675</u>
Gastos de operación:			
Administrativos y generales	4, 22	6,158,963	5,718,615
Mercadeo	4, 23	<u>1,562,719</u>	<u>1,486,285</u>
Total de gastos de operación		<u>7,721,682</u>	<u>7,204,900</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>37,563,110</u>	<u>24,899,775</u>
Impuesto sobre la renta	24	4,652,572	3,215,141
Utilidad neta		<u>32,910,538</u>	<u>21,684,634</u>
Utilidad neta por acción común	21	<u>11.56</u>	<u>7.62</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 el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013		52,991,614	36,222,691	89,214,305
Utilidad neta - 2014		0	21,684,634	21,684,634
Transacciones atribuibles al accionista				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	20	<u>0</u>	<u>(33,333,333)</u>	<u>(33,333,333)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014		52,991,614	24,573,992	77,565,606
Utilidad neta - 2015		0	32,910,538	32,910,538
Transacciones atribuibles al accionista				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	20	<u>0</u>	<u>(33,333,333)</u>	<u>(33,333,333)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015		<u>52,991,614</u>	<u>24,151,197</u>	<u>77,142,811</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 el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	2015	2014
Actividades de operación		
Utilidad neta	32,910,538	21,684,634
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto sobre la renta	4,652,572	3,215,141
Depreciación de maquinaria, mobiliario, equipo, mejoras y cancha de golf	886,776	671,636
Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	0	20,199
Amortización de activos intangibles	8,639	0
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar	937,198	4,766,933
Anticipos a proveedores y otros	(1,411,372)	1,348,204
Inventario de lotes urbanizados para la venta	(15,622,263)	(1,957,798)
Terrenos en desarrollo urbanístico	1,716,332	2,665,165
Inventario de materiales	2,442,585	(707,618)
Construcciones en proceso	(10,080,363)	(21,114,852)
Otros activos	207,486	(87,666)
Anticipos recibidos de clientes	27,905,514	17,983,277
Cuentas por pagar	(1,052,288)	738,486
Intereses acumulados por pagar	(172,652)	92,804
Provisiones por pagar	(1,771,352)	(10,006,912)
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	1,512,439	2,985,670
Efectivo usado en las operaciones		
Impuesto sobre la renta pagado	(4,699,040)	(4,271,003)
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>38,370,749</u>	<u>18,026,300</u>
Actividades de inversión		
Disminución de fondos en fideicomiso	904,872	1,564,908
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(103,579)	(577,653)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>801,293</u>	<u>987,255</u>
Actividades de financiamiento		
Deuda bajo arrendamiento financiero	(60,580)	36,176
Producto de préstamos por pagar	399,574	0
Producto de emisión de bonos	6,075,340	26,400,591
Pago de bonos	(21,000,000)	(14,000,000)
Dividendos pagados	(22,222,222)	(33,333,333)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(36,807,888)</u>	<u>(20,896,566)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	2,364,154	(1,883,011)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,345,752	4,228,763
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>4,709,906</u>	<u>2,345,752</u>

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

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(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.

(2) Base de preparación

(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").

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia para su emisión el 28 de marzo de 2016.

(b) Base de Medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los terrenos, en la fecha en que fueron aportados, y la inversión en cancha de golf que se reconoce a su valor razonable asignado.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados 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 (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

(d) Uso de Juicios y Estimaciones

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.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Base de preparación, continuación

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante

(a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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.

Notas a los Estados Financieros

(3) 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

(e) 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.

(f) Deterioro de activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía, son revisados a la fecha de reporte 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.

(g) Cuentas por pagar

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

(h) Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes consisten en abonos recibidos por los promitentes compradores según los términos y condiciones pactados en la firma del contrato promesa de compra-venta. No devengan intereses y se presentan a su valor nominal.

(i) Cuotas y depósitos de garantía recibidos

Las cuotas consisten en pagos adelantados para el mantenimiento del club de golf y los depósitos de garantía recibidos. Son un fondo permanente para sufragar cualquier costo o gasto en el que tenga que incurrir Santa Maria Golf & Country Club, por razones de posibles daños y perjuicios que ocasione tanto el miembro como sus familiares e invitados durante el uso de las instalaciones del club. El depósito de garantía se hará de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato del club de golf. Las cuotas y depósitos de garantías recibidos no generan intereses y se presentan a su valor nominal. Las cuotas se amortizan bajo el método de línea recta conforme se devengan.

(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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

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.

(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 futuros 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.

Los ingresos del club de golf son reconocidos cuando se ha suscrito un contrato de membresía que otorga un derecho de uso y cuando el resultado de una transacción suponga que la Compañía reciba los beneficios económicos derivados de la operación.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

(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 de reporte 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 de reporte, así como las pérdidas fiscales acumuladas 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.

(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.

(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 de los estados financieros existen normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el período terminado el 31 de diciembre de 2015; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Entre las más significativas están:

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
 - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importante, continuación

- Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo sino en el patrimonio.
- Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
- Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

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

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros.

- Además, el 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, maquinarias, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

A la fecha de los estados financieros no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta norma tendrá sobre los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	14,833,348	10,230,185
Cuentas por pagar	<u>234</u>	<u>83,745</u>
	<u>14,833,582</u>	<u>10,313,930</u>
Ingresos:		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>8,127,355</u>	<u>24,080,697</u>
Costos:		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>2,471,369</u>	<u>9,450,668</u>
Gastos de operación:		
Gasto de mercadeo	246,656	546,950
Servicios administrativos	<u>141,756</u>	<u>145,549</u>
	<u>388,412</u>	<u>692,499</u>
Otras transacciones:		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	9,204,176	7,972,435
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>2,149,163</u>	<u>1,850,966</u>
	<u>11,353,339</u>	<u>9,823,401</u>

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

(5) **Efectivo y Depósitos en Bancos**

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	12,350	3,350
Cuentas corrientes	2,372,466	1,572,456
Cuentas de ahorros	<u>2,325,090</u>	<u>769,946</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>4,709,906</u>	<u>2,345,752</u>

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.4,709,906, (2014: B/.2,345,752), en instituciones financieras con calificación de riesgo entre el rango BBB+ y BBB-, según las agencias calificadoras Standard & Poor's y Equilibrium.

Notas a los Estados Financieros

(6) Fondos en Fideicomiso con Uso Específico

Al 31 de diciembre de 2014, los fondos en fideicomiso con uso específico correspondían a un Fideicomiso de Garantía que respalda la emisión de los bonos de la Serie B de la emisión pública del año 2011, en el cual BG Trust, Inc. actúa como agente fiduciario. Ver nota 19 (i).

Los fondos en el Fideicomiso, están depositados en cuentas de ahorros con un Banco de la localidad, y devengan intereses del 0.5% anual. Este fideicomiso fue cerrado el 6 de octubre de 2015.

(7) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas de lotes y viviendas terminadas	1,421,600	3,668,157
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>2,621,878</u>	<u>1,312,519</u>
	<u>4,217,002</u>	<u>5,154,200</u>

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

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 María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase Nota 19.

(8) Anticipos a Proveedores y Otros

La Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores por B/.3,693,922 (2014: B/.2,282,550) 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.

(9) Inventario de Lotes Urbanizados para la Venta

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Santa María Business District	1,749,808	1,749,808
Island Estates	4,478,688	5,748,530
Fairway Estates SF1	5,217,268	0
Fairway Estates SF2	5,087,442	8,299,522
Parcela MD1	<u>14,886,917</u>	<u>0</u>
	<u>31,420,123</u>	<u>15,797,860</u>

El inventario está compuesto de lotes urbanizados disponibles para la venta o que aún no han completado el proceso para ser reconocidos como ventas.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(10) Terrenos en Desarrollo Urbanístico

Los terrenos están compuestos por fincas, tal como se indica a continuación:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2015</u> <u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	597,680.78 Mts.2	11,699,512
PH 416,289	44,035.20 Mts. 2	846,424
250,332	46,838.31 Mts. 2	1,096,016
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,339	42,846.28 Mts. 2	1,114,003
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277,637	20,600.51 Mts. 2	535,613
277,664	34,480.70 Mts. 2	806,848
277,665	50,709.02 Mts. 2	1,318,435
294,259	58,027.24 Mts. 2	1,357,837
277,655	32,410.80 Mts. 2	758,413
397,325	7,967.82 Mts.2	143,421
397,326	12,915.72 Mts. 2	232,483
397,327	159,473.61 Mts. 2	2,870,525
405,069	3,704.07 Mts.2	66,979
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,884
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,289
438,347	44,159.61 Mts. 2	670,673
438,348	3,585.91 Mts.2	64,547
Total		<u>26,565,613</u>

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>2014</u> <u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	144,268.73 Mts. 2	2,596,837
PH 416,289	66,318.19 Mts. 2	1,193,727
250,331	193,364.12 Mts. 2	2,386,113
250,332	46,838.31 Mts. 2	1,096,016
250,338	13,021.41 Mts. 2	182,951
250,339	42,846.28 Mts. 2	1,114,003
252,706	46,238.05 Mts. 2	924,760
277,637	20,600.51 Mts. 2	535,613
277,648	103,924.91 Mts. 2	2,657,156
277,655	156,123.02 Mts. 2	4,059,199
277,659	50,709.02 Mts. 2	1,318,435
277,664	34,480.70 Mts. 2	806,848
277,665	58,027.24 Mts. 2	1,357,837
294,259	32,410.80 Mts. 2	758,413
294,260	22,216.19 Mts. 2	399,891
397,325	7,967.82 Mts.2	143,421
397,326	12,915.72 Mts. 2	232,483
397,327	159,473.61 Mts. 2	2,870,525
397,328	73,047.26 Mts. 2	1,314,851
405,069	6,742.43 Mts.2	121,364
405,108	31,604.69 Mts. 2	568,884
407,055	68,784.98 Mts. 2	1,307,289
438,347	21,943.42 Mts. 2	270,782
438,348	3,585.91 Mts.2	64,547
Total		<u>28,281,945</u>

Notas a los Estados Financieros

(10) Terrenos en Desarrollo Urbanístico, continuación

La Compañía recibió en 2012 un informe de inspección y avalúo de las fincas antes detalladas, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Estos evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado actual de las fincas es B/.698,496,621, de los cuales B/.296,310,877 (2014: B/.199,666,418) corresponden a lotes urbanizados vendidos o en inventario.

Los terrenos en desarrollo urbanístico están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A que se indican en la nota 19.

(11) Construcciones en Proceso

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos de urbanización	171,967,629	164,334,900
Planos y estudios	20,459,797	17,033,445
Costos administrativos y operacionales	48,232,163	42,628,370
Intereses y cargos bancarios	47,796,541	41,345,571
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	<u>288,956,735</u>	<u>265,844,905</u>
Menos costos amortizados por ventas e inventario de lotes	<u>(79,688,088)</u>	<u>(66,694,160)</u>
Total construcciones en proceso	<u>209,268,647</u>	<u>199,148,731</u>

(12) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2015</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo inicial del año	2,900,146	638,748	900,382	4,439,276
Compras del año	<u>65,805</u>	<u>27,604</u>	<u>10,170</u>	<u>103,579</u>
Saldo al final del año	<u>2,965,951</u>	<u>666,352</u>	<u>910,552</u>	<u>4,542,855</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	1,774,828	403,374	214,997	2,393,199
Gasto del año	<u>516,115</u>	<u>73,447</u>	<u>28,551</u>	<u>618,113</u>
Saldo al final del año	<u>2,290,943</u>	<u>476,821</u>	<u>243,548</u>	<u>3,011,312</u>
Saldo neto	<u>675,008</u>	<u>189,531</u>	<u>667,004</u>	<u>1,531,543</u>

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(12) Maquinaria, Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

	2014			Total
	Maquinaria	Mobiliario y Equipo	Mejoras	
Costo:				
Saldo inicial del año	2,369,610	611,830	900,382	3,881,822
Compras del año	531,985	45,668	0	577,653
Descartes del año	(1,449)	(18,750)	0	(20,199)
Saldo al final del año	<u>2,900,146</u>	<u>638,748</u>	<u>900,382</u>	<u>4,439,276</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	1,299,738	351,849	188,031	1,839,618
Gasto del año	475,478	70,275	26,966	572,719
Descartes del año	(388)	(18,750)	0	(19,138)
Saldo al final del año	<u>1,774,828</u>	<u>403,374</u>	<u>214,997</u>	<u>2,393,199</u>
Saldo neto	<u>1,125,318</u>	<u>235,374</u>	<u>685,385</u>	<u>2,046,077</u>

(13) Propiedades de Inversión

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Finca No.	Dimensiones	Valor en Libros
PH 416295	119,916 Mts. 2	2,219,647
277,648	84,802 Mts. 2	1,569,685
277,646	46,057 Mts. 2	852,518
250,332	24,472 Mts. 2	452,981
250,332, 277,637, 250,339	70,097 Mts. 2	1,297,496
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts. 2	2,420,793
406,667	9,677 Mts. 2	178,992
	Total	<u>8,992,112</u>

Las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que la Compañía no tiene la intención de desarrollar o vender en un corto plazo.

El 25 de agosto de 2015 y 23 de febrero 2016, 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/.420,185,319.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(14) Inversión en Cancha de Golf

En el año 2013, la Compañía inició operaciones en 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 en los nueve (9) hoyos restantes de la cancha de golf, cuya inversión tiene un valor razonable asignado de B/.3,800,000. El exceso del costo de la inversión en cancha de golf sobre su valor razonable fue asignado a construcciones en proceso.

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

	<u>No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio y al final del año	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>0</u>
Saldo al inicio del año	0	(358,011)	(358,011)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(308,216)</u>	<u>(308,216)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(666,227)</u>	<u>(666,227)</u>
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,802,710</u>	<u>7,133,773</u>

La Compañía considera como costos no depreciables los siguientes conceptos: diseño, movimiento de tierra, elementos desarrollados en el campo de golf, paisajismo, vivero y césped; y como costos depreciables: drenajes, irrigación, senderos, edificaciones, cerca de ciclones y sistemas eléctricos.

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.

(15) Otros Activos

El detalle de otros activos se presenta a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto pagado por anticipado	787,356	735,753
Fondo de cesantía	139,146	123,156
Sistema SAP	37,710	43,196
Depósitos en garantía	11,781	11,757
Seguros pagados por anticipado	0	39,269
Otros	<u>23,753</u>	<u>67,844</u>
	<u>999,746</u>	<u>1,020,975</u>

Notas a los Estados Financieros

(15) Otros Activos, continuación

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>2015</u>	<u>2014</u>
Costo:		
Saldo al inicio del año	43,196	43,196
Adiciones del año	<u>3,153</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	46,349	43,196
Amortización acumulada:		
Saldo al inicio del año	0	0
Gasto del año	<u>(8,639)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>(8,639)</u>	<u>0</u>
Saldo neto	<u>37,710</u>	<u>43,196</u>

(16) Anticipos Recibidos de Clientes

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/.262,358,847 (2014: B/.260,435,783). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.75,768,193 (2014: B/.47,862,679) 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.

(17) Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Accionistas y partes relacionadas	234	83,745
Proveedores	2,265,972	2,620,748
Otras	<u>745,730</u>	<u>1,406,199</u>
	<u>3,011,936</u>	<u>4,110,692</u>

(18) Préstamos por Pagar

Los términos y condiciones de los financiamientos recibidos de instituciones financieras y se detallan a continuación:

<u>Pasivo Financiero</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2015</u> <u>Valor en Libros</u>	<u>2014</u> <u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito por B/.5,000,000	6.50%	Diciembre 2017	5,000,000	5,000,000
Línea de crédito por B/.4,000,000	4.5%	Diciembre 2016	<u>399,574</u>	<u>0</u>
			<u>5,399,574</u>	<u>5,000,000</u>

Notas a los Estados Financieros

(19) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión

El detalle de los bonos por pagar es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(i) Emisión pública 2011		
Valor nominal Serie B	0	9,000,000
Menos costos de emisión	<u>0</u>	<u>(21,566)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>0</u>	<u>8,978,434</u>
(ii) Emisión pública 2013		
Valor nominal Serie A	48,000,000	60,000,000
Valor nominal Serie B	32,000,000	26,000,000
Valor nominal Serie C	26,000,000	26,000,000
Menos costos de emisión	<u>(340,491)</u>	<u>(394,265)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>105,659,509</u>	<u>111,605,735</u>
Total	<u>105,659,509</u>	<u>120,584,169</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 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 B estaba 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 un convenio de adelanto con un banco de la localidad por 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 María Golf & Country Club.

El 10 de febrero de 2015, la Compañía realizó un pago parcial de los bonos corporativos de la serie B correspondiente a la emisión pública 2011, por la suma de B/.3,000,000.

El 1 de octubre de 2015, la Compañía realizó la cancelación de los bonos corporativos de la serie B correspondiente a la emisión pública 2011, por la suma de B/.6,000,000.

(19) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión, continuación

(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 de bonos como sigue:

- Los bonos de la Serie A por B/.60,000,000 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.

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

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha realizado un pago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.12,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.48,000,000.

- Los bonos de la Serie B por B/.26,000,000 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.

El 16 de diciembre del 2015, se emitieron adicionalmente, Bonos de la Serie B por B/.6,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 4.75%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2016 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 por B/.10,000,000 corresponden a valores comerciales negociables (VCNs) que 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. Esta serie tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2013, fueron renovados hasta el 31 de diciembre de 2015 y, posteriormente se extendió su vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2016.

(19) Bonos por Pagar, Netos de Costos de Emisión, continuación

El 30 de enero de 2014, se emitieron adicionalmente, 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. Esta nueva serie tenía vencimiento inicial el 27 de julio de 2014 y la Compañía extendió su vencimiento hasta el 23 de julio de 2015 y luego hasta el 15 de julio de 2016.

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 María Golf & Country Club como garantía de las Series B y C. Véase Nota 7.

Los fondos recaudados con la emisión del año 2013 de los bonos corporativos de las Series A, B y C se utilizaron para cancelar el préstamo sindicado por B/.67,600,428 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Santa María Business District y el Proyecto Residencial Santa María 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 cumpla con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

(20) Dividendos por Pagar

El 15 de diciembre de 2015, la Compañía autorizó mediante Acta la distribución y pago de dividendos de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad. Véase la Nota 30.

El 14 de agosto de 2015, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

El 30 de junio de 2015, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

El 9 de diciembre de 2014, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

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 emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(21) Acciones Comunes y Utilidad Neta por Acción Común

Las acciones comunes de la Compañía se detallan así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones comunes sin valor nominal (2,846,453 acciones en el 2015 y 2014) totalmente emitidas y en circulación	<u>52,991,614</u>	<u>52,991,614</u>

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 circulación durante el año, así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta	<u>32,910,538</u>	<u>21,684,634</u>
Promedio de acciones comunes en circulación	<u>2,846,453</u>	<u>2,846,453</u>
Utilidad neta por acción común	<u>11.56</u>	<u>7.62</u>

(22) Gastos Administrativos y Generales

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Salarios	2,237,127	2,235,275
Depreciación	886,776	671,636
Honorarios profesionales	633,408	565,624
Seguridad	502,993	409,958
Servicios administrativos	378,465	345,570
Energía eléctrica	377,578	239,531
Mantenimiento general	306,832	342,545
Combustibles y lubricantes	101,981	108,975
Impuestos, distintos de renta	101,021	92,114
Mantenimiento de oficina	90,829	206,022
Materiales y suministros	84,133	83,218
Útiles de oficina	72,329	91,158
Comestibles e insumos	68,469	82,066
Viajes y viáticos	50,522	52,642
Primas por seguros	46,396	58,342
Comunicación y teléfono	36,954	40,724
Transporte	13,702	13,701
Amortización del programa SAP	8,639	0
Regalías y donaciones	900	3,809
Multas y recargos	0	1,010
Otros	<u>159,909</u>	<u>74,695</u>
Total	<u>6,158,963</u>	<u>5,718,615</u>

Notas a los Estados Financieros

(23) Gastos de Mercadeo

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisiones por ventas	1,219,881	962,994
Publicidad	237,847	224,060
Promoción	92,776	285,985
Papelería – impresos y otros	9,976	9,418
Letreros y vallas	2,239	3,220
Estudio de mercadeo	0	608
Total	<u>1,562,719</u>	<u>1,486,285</u>

(24) 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 últimos tres años, desde la fecha de presentación de la forma de declaración sobre impuestos, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2015, 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.

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

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%
Ventas de inversiones en terreno	5.0%

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	3,060,089	2,443,237
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	378,593	512,043
Gasto por impuesto sobre la renta por la ganancia de capital por venta de terrenos (5%)	1,018,994	0
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	<u>194,896</u>	<u>259,861</u>
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>4,652,572</u>	<u>3,215,141</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la renta gravable, se presenta a continuación:

<u>Método tradicional</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	37,563,110	24,899,775
Menos: Ingresos no gravables	(36,135,479)	(20,481,778)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(5,486,335)	(6,161,194)
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(779,582)	(1,039,443)
Más: Gastos no deducibles	3,767,498	1,795,925
Costos no deducibles	<u>13,311,144</u>	<u>10,759,663</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>12,240,356</u>	<u>9,772,948</u>
Impuesto sobre la renta estimado por la venta de terrenos (25%)	<u>3,060,089</u>	<u>2,443,237</u>

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

La Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.15,143,734 (2014: B/.20,481,778) que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/.378,593 (2014: B/.512,043).

La Compañía vendió las acciones de sociedades que contenían terrenos para uso residencial por un valor de venta de B/.20,991,744 (2014: B/.0) que a la tarifa de 5% causaron un impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital de B/.1,018,994 (2014: B/.0).

El impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.584,686 (2014: B/.779,582) 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	779,582	1,039,443
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	<u>(194,896)</u>	<u>(259,861)</u>
Total de impuesto sobre la renta diferido – activo	<u>584,686</u>	<u>779,582</u>

La Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas por B/.2,078,886. Generalmente, las pérdidas de impuesto acumuladas podrían utilizarse durante cinco años a razón de 20% por año sin exceder el 50% de los ingresos gravables. Estas pérdidas acumuladas disponibles se distribuyen como sigue:

<u>Año</u>	<u>Pérdida fiscal a ser utilizada por año</u>
2016	1,039,443
2017	<u>1,039,443</u>
	<u>2,078,886</u>

(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<u>Pasivos</u>				
Préstamos por pagar	5,399,574	4,902,199	5,000,000	5,034,839
Bonos por pagar	<u>105,659,509</u>	<u>105,617,973</u>	<u>120,584,169</u>	<u>123,556,315</u>
	<u>111,059,083</u>	<u>110,520,172</u>	<u>125,584,169</u>	<u>128,591,154</u>

Para otros activos y pasivos financieros el valor en libros se aproxima a su valor razonable incluyendo: depósitos en bancos, fondos en fideicomiso con provisiones por pagar para uso específico, cuentas por cobrar, anticipos a proveedores y otros, anticipos recibidos de clientes, cuentas por pagar, dividendos por pagar, e intereses acumulados por pagar.

IDEAL LIVING CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

Los depósitos de garantía recibidos de clientes serán sustancialmente reembolsados al miembro del club de golf que se desee retirar, conforme el reglamento del Club de Golf, en la medida en que ingresen nuevos miembros que aporten el depósito en garantía que corresponda en ese momento, el cual se anticipa que sería no menor al monto del depósito registrado. Por consiguiente, se estima que el valor razonable de esas cuotas y depósitos de garantía se aproxima el valor en libros.

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 14), usando el enfoque de ingresos bajo 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 de efectivo descontados, 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.

Notas a los Estados Financieros

(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.

	Nivel 3	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos		
Préstamos por pagar	5,397,916	5,034,839
Bonos por pagar	<u>113,896,612</u>	<u>123,556,315</u>
	<u>119,294,528</u>	<u>128,591,154</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 clasificados dentro del nivel 3:

Instrumentos Financieros	Técnicas de Valuación y Datos de Entradas Utilizados
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.

(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.

Notas a los Estados Financieros

(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 y venta de viviendas nuevas.

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

	<u>Comercial</u>	<u>2015</u> <u>Residencial</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	64,588,824	64,588,824
Club de golf	0	2,303,612	2,303,612
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(21,371,255)	(21,371,255)
Costos del club de golf	0	(236,389)	(236,389)
	0	45,284,792	45,284,792
Gastos de operación	0	(7,721,682)	(7,721,682)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	37,563,110	37,563,110
Impuesto sobre la renta	0	(4,652,572)	(4,652,572)
Utilidad neta	0	32,910,538	32,910,538
Total de activos	1,749,808	298,337,428	300,087,236
Total de pasivos	700,000	222,244,425	222,944,425

Los segmentos de negocios de la Compañía se encuentran ubicados en la República de Panamá.

IDEAL LIVING CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(27) Información por Segmentos, continuación

	2014		
	<u>Comercial</u>	<u>Residencial</u>	<u>Total</u>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	6,577,133	45,791,712	52,368,845
Club de golf	0	2,045,598	2,045,598
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	(1,297,042)	(20,852,791)	(22,149,833)
Costos del club de golf	<u>0</u>	<u>(159,935)</u>	<u>(159,935)</u>
	5,280,091	26,824,584	32,104,675
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(7,204,900)</u>	<u>(7,204,900)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,280,091	19,619,684	24,899,775
Impuesto sobre la renta	<u>(528,778)</u>	<u>(2,686,363)</u>	<u>(3,215,141)</u>
Utilidad neta	<u>4,751,313</u>	<u>16,933,321</u>	<u>21,684,518</u>
Total de activos	<u>1,749,808</u>	<u>275,859,585</u>	<u>277,609,393</u>
Total de pasivos	<u>8,978,434</u>	<u>191,065,353</u>	<u>200,043,787</u>

(28) 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, dividendos por pagar, préstamos y bonos por pagar, así como anticipos a proveedores y otros y anticipos recibidos de clientes.

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

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones 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 por parte de los proveedores. No hay montos por cobrar o anticipos a proveedores que se consideran morosos.

Notas a los Estados Financieros

(28) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

(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 recibidos de clientes para ventas de lotes residenciales/comerciales y viviendas, así como los desembolsos por recibir de instituciones bancarias que se han comprometido a financiar a los clientes para cancelar las ventas efectuadas por la Compañía, la emisión de bonos corporativos y el uso de líneas de crédito disponibles, para garantizar que los flujos de efectivo sean oportunos y minimizar el riesgo de liquidez.

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los principales pasivos financieros, no reconocidos en agrupaciones de vencimiento contractual por el período remanente desde la fecha del estado de situación financiera:

2015	Valor en libros	Monto nominal bruto		Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
		(salidas)/entradas			
Pasivos financieros					
Préstamos por pagar	5,399,574	(6,067,555)		(417,555)	(5,650,000)
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	<u>105,659,509</u>	<u>(115,159,509)</u>		<u>(26,601,687)</u>	<u>(88,557,822)</u>
	<u>111,059,083</u>	<u>(121,227,064)</u>		<u>(27,019,242)</u>	<u>(94,207,822)</u>
2014	Valor en libros	Monto nominal bruto		Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años
Pasivos financieros					
Préstamos por pagar	5,000,000	(5,325,000)		0	(5,325,000)
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	<u>120,584,169</u>	<u>(136,247,120)</u>		<u>(36,105,704)</u>	<u>(100,141,416)</u>
	<u>125,584,169</u>	<u>(141,572,120)</u>		<u>(36,105,704)</u>	<u>(105,466,416)</u>

Para los pasivos financieros no derivados, el monto nominal bruto es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados por pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros

(28) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

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:

	Hasta 1 año	2015 De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	4,709,906	0	4,709,906
Cuentas por cobrar	2,252,138	1,964,864	4,217,002
Anticipos a proveedores y otros	3,693,922	0	3,693,922
Total de activos	10,655,966	1,964,864	12,620,830
Pasivos			
Cuentas por pagar	592,286	2,419,650	3,011,936
Préstamos por pagar	5,399,574	0	5,399,574
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	0	105,659,509	105,659,509
Dividendos por pagar	11,111,111	0	11,111,111
Provisiones por pagar	14,007,822	0	14,007,822
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	7,819,640	7,819,640
Total de pasivos	31,110,793	115,898,799	147,009,592
Margen de liquidez neto	(20,454,827)	(113,933,935)	(134,388,762)
	Hasta 1 año	2014 De 1 a 5 años	Total
Activos			
Efectivo y depósitos en bancos	2,345,752	0	2,345,752
Fondos en fideicomiso con uso específico	904,872	0	904,872
Cuentas por cobrar	4,725,528	428,672	5,154,200
Anticipos a proveedores y otros	2,282,550	0	2,282,550
Total de activos	10,258,702	428,672	10,687,374
Pasivos			
Cuentas por pagar	2,009,560	2,101,132	4,110,692
Préstamos por pagar	5,000,000	0	5,000,000
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	0	120,584,169	120,584,169
Provisión por pagar	15,779,174	0	15,779,174
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	0	6,307,201	6,307,201
Total de pasivos	22,788,734	128,992,502	151,781,236
Margen de liquidez neto	(12,530,032)	(128,563,830)	(141,093,862)

Los anticipos recibidos de clientes se liquidarán con la entrega de los lotes urbanizados y viviendas y, por consiguiente, no requerirán el desembolso del efectivo en momento alguno.

(c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que se mantengan dentro de los parámetros aceptables.

Notas a los Estados Financieros

(28) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés. Los pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento. Se excluyen aquellos activos y pasivos financieros que no tengan rendimiento fijo contractual.

	<u>2015</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar		399,574	5,000,000	5,399,574
Bonos por pagar		<u>25,921,687</u>	<u>79,737,822</u>	<u>105,659,509</u>
Total		<u>26,321,261</u>	<u>84,737,822</u>	<u>111,059,083</u>
	<u>2014</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar		0	5,000,000	5,000,000
Bonos por pagar		<u>34,887,753</u>	<u>85,696,416</u>	<u>120,584,169</u>
Total		<u>34,887,753</u>	<u>90,696,416</u>	<u>125,584,169</u>

(d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de que se ocasionen pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, personas, tecnología e infraestructuras, factores externos y aspectos legales, que no estén relacionados con los riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El objetivo de la Compañía es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

(e) Administración de Capital

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

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2015, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía. Véase nota 21.

(29) 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, el cual se mantiene provisionado según la mejor estimación de la administración.

(30) Eventos Subsecuentes

El 29 de febrero de 2016, se hizo el pago de dividendos declarados de B/.11,111,111 a razón de B/.3.90349361 por cada una de las 2,846,453 acciones emitidas y en circulación, a favor de Unimax Properties Corporation, único accionista de la sociedad.

ANEXO N°2



30 03 16

3008.00

P.S. 1041

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los quince (15) días del mes de marzo del dos mil dieciséis (2016), ante mí, **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO**, con cédula de identidad personal dos-ciento seis- mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente las siguientes personas: **MAYOR ALFREDO ALEMÁN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho – ciento treinta y seis– ciento noventa (8-136-190)**, **MARTÍN FELIPE SOSA STANZIOLA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho – doscientos veintidós – ochocientos ochenta y seis (8-222-886)**, **IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número **cuatro-doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126)**, en sus condiciones de Presidente, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente, de denominada **IDEAL LIVING CORP.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número **quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (572787)**, Documento Redi número **un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (1155955)**, de la Sección de Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ahora denominada Supertintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente:-----

- a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.**, para el año fiscal que termino el 31 de diciembre de dos mil quince (2015), -----
- b) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información de hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil

g

ml

273992

novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, y modificaciones o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de IDEAL LIVING CORP. para el período correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015).-----

d) Que los firmantes:-----

(d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la sociedad. -----

(d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda información de importancia sobre IDEAL LIVING CORP., sea de su conocimiento, particularmente durante el período en que los informes han sido preparados.-----

(d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de IDEAL LIVING CORP. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados. -----

(d.4) Han presentado en los Estados Financieros Consolidados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----

e) Que los firmantes han revelado a los auditores de IDEAL LIVING CORP. lo siguiente:

(e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de IDEAL LIVING CORP., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos. -----

(e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de IDEAL LIVING CORP.,-----

(f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de IDEAL LIVING CORP., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia de la sociedad.-----



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora denominada Superintendencia del Mercado de Valores.-----

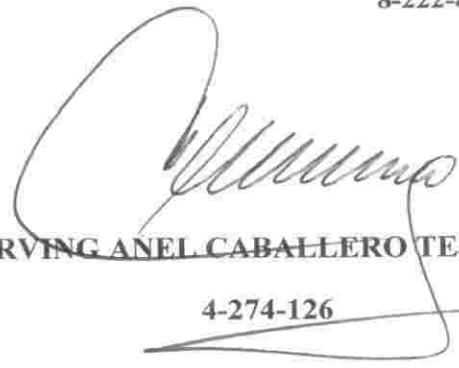
Para constancia se firma esta Declaración Jurada Notarial Jurada por ante mí, el Notario que doy fe.-----

Leída como le fue esta declaración al compareciente, la encontró conforme, le impartió su aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumental los señores Juan Antonio Solís Bonilla, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho -cuatrocientos treinta y ocho- ciento cuarenta y tres (8-438-143) Blas Darío Beluche González, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos veintitrés- ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe. - -----

LOS DECLARANTES:


MAYOR ALFREDO ALEMÁN
8-136-190


MARTÍN FELIPE SOSA STANZIOLA
8-222-886


IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA
4-274-126


Juan Antonio Solís Bonilla
8-438-143


Blas Darío Beluche González
8-723-889


NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO





NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los doce (12) días del mes de enero del dos mil dieciséis (2016), ante mí, **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO**, con cédula de identidad personal dos-ciento seis- mil setecientos noventa (2-106-1790), compareció personalmente: **CARLOS FRANCISCO PELLAS**, varón, mayor de edad, nacido y vecino de la ciudad de Managua, República de Nicaragua, de tránsito por esta ciudad, y portador del pasaporte español número **XDB cero siete siete cuatro tres dos (XDB077432)**, en su condición de Tesorero de **IDEAL LIVING CORP.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número **quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (572787)**, Documento Redi número **un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (1155955)**, de la Sección de Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ahora denominada Supertintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente:-----

- a) Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.**, para el año fiscal que termino el 31 de diciembre de dos mil quince (2015).-----
- b) Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información de hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, y modificaciones o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** para el

período correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015).-----

d) Que los firmantes:-----

(d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la sociedad. -----

(d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda información de importancia sobre **IDEAL LIVING CORP.**, sea de su conocimiento, particularmente durante el período en que los informes han sido preparados.-----

(d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Consolidados. -----

(d.4) Han presentado en los Estados Financieros Consolidados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e) Que los firmantes han revelado a los auditores de **IDEAL LIVING CORP.** lo siguiente:

(e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **IDEAL LIVING CORP.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos. -----

(e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**,-----

(f) Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia de la sociedad.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores ahora denominada Superintendencia del Mercado de Valores.-----

Para constancia se firma esta Declaración Jurada Notarial Jurada por ante mí, el Notario que doy fe.-----

Leída como le fue esta declaración al compareciente, la encontró conforme, le impartió su aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumental los señores **Juan Antonio Solís**



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *



008.00

31 03 16

P.B. 1041

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Bonilla, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho –cuatrocientos treinta y ocho- ciento cuarenta y tres (8-438-143) **Blas Darío Beluche González**, varón, panameño, casado, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos veintitres- ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí, Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES:

CARLOS FRANCISCO PELLAS

XDB077432

Juan Antonio Solís Bonilla

8-438-143

Blas Darío Beluche González

8-723-889

NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO CUARTO

