

Panamá, 30 de noviembre de 2015  
GEN-FIN-IAC-2714

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

**Ref.: Informe de Actualización Trimestral al 30 de septiembre de 2015 de Ideal Living, Corp.**

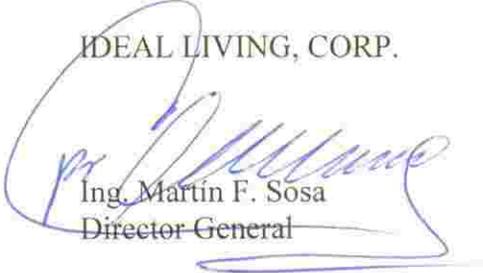
Estimada Licenciada Marrero:

Con el objetivo de dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000, adjunto hacemos formalmente entrega de una copia completa del formulario de Informe de Actualización Trimestral del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, conjuntamente con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2015, no auditados (Anexo No.1) y Certificación de BG TRUST, INC. y Certificación de PRIVAL TRUST, S. A. (Anexo No.2) debidamente refrendados.

Sin más por el momento,

Atentamente,

IDEAL LIVING, CORP.



Ing. Martín F. Sosa  
Director General

MFS/mlj

c.: Archivo  
Adjunto lo indicado.

*The Treasure of Panama*

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 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 Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo N° 18-00 del 11 de octubre del 2000.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de noviembre de 2015



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

Los activos totales del Emisor pasaron de \$287.7 millones al 30 de junio de 2015, a \$297.2 millones al 30 de septiembre de 2015, reflejando un aumento neto de \$9.5 millones. Este aumento obedece principalmente a un aumento de \$7.3 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$222.7 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de Inversión en Cancha de Golf por \$0.1, una disminución en el rubro de Inventario de Materiales de \$0.4 Millones, una disminución en el rubro de Terrenos para Futuro Desarrollo Urbanístico de \$0.2 millones, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$0.8 Millones, un aumento en el rubro de Efectivo y Fondos en Fideicomiso de \$3.1 millones, una disminución en el rubro de Maquinarias, Mobiliarios y Equipo de \$0.2, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$0.9 millones y una disminución en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.1 millones.

Al igual, los pasivos del Emisor aumentaron en comparación del 30 de junio de 2015 al 30 de septiembre de 2015, pasando de \$206.4 millones a \$217.0 millones, reflejando un aumento neto de \$10.6 millones. Este aumento obedece a que el rubro de Anticipos recibidos de clientes aumento por \$13.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por Pagar de \$1.3 millones, un aumento en el rubro de otros pasivos de \$1.5 millones, mientras que el rubro de Bonos por Pagar refleja una disminución de \$3.0 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$7.8 millones al 30 de junio de 2015 a \$11.6 millones al 30 de septiembre de 2015, reflejando un aumento de de \$3.8 millones. Este Aumento se debe principalmente al rubro de Anticipos recibidos.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 30 de septiembre del 2015 de 3.48. Esto se debe principalmente al aumento de los activos corrientes.

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un capital pagado total de \$53 millones. Al 30 de septiembre de 2015, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$80.1 millones, reflejando las ganancias y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyo de 1.44 a 1.42, en el trimestre analizado.

**C. Resultados de las Operaciones**

El estado de resultados del Emisor refleja utilidad en comparación con el trimestre anterior debido a la culminación en el proceso de traspaso de las unidades inmobiliarias del proyecto Santa María. Adicionalmente, la perdida reflejada en el estado de resultado de otros periodos analizados se debe al proceso de desarrollo de los Proyectos. Por tanto, el estado de resultados del Emisor refleja



Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

Además, el Emisor ha celebrado contratos promesas de compra-venta de algunas propiedades con sus respectivos abonos y ofrecido opciones de compra a compradores potenciales. Los dineros percibidos por estos rubros no están reflejados como un ingreso en los estados financieros, sino que están reflejados en la cuenta de pasivos del balance general denominada Anticipos de Clientes.

Al 30 de septiembre 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: \$291.7 millones;
- Casas: \$156.2 millones;
- Santa María Business District: \$101.1 millones.

De lo anterior, a la fecha la Compañía ha reconocido como ingreso por la venta de lotes urbanizados y viviendas la suma acumulada de \$285.2 millones.

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$346.2 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 30 de septiembre 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 ingresos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejando un aumento de \$19.3 millones. Este aumento se debe principalmente a una disminución en el rubro de ventas de lotes urbanizados y viviendas de \$.5 millones, un aumento de \$0.2 millones en el Club de Golf y un aumento en ventas de inversión en terrenos de \$19.6 millones.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$0.7 millones. Este aumento se debe principalmente a un aumento de \$0.5 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$0.2 millones en el rubro de gastos de operación y administrativos. La rentabilidad de la empresa es positiva al 30 de septiembre de 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 estas deudas depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.

#### **E. Hechos o cambios de Importancia**

El 23 de septiembre de 2015, la Compañía realizó un repago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.3,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.51,000,000.

El 14 de agosto de 2015, la Compañía autorizo la distribución y pagos de dividendos de B/.11,111,111.11 o sea, a razón de B/.3.90349361 por cada una de las DOS MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y TRES (2,846,453) acciones emitidas y en circulación, a favor de UNIMAX PROPERTIES CORPORATION.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de noviembre de 2015



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

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-15</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-15</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-15</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-14</b>
Ventas o Ingresos Totales	49,267,464	31,283,924	4,972,948	54,414,443
Ganancia Bruta en Ventas	32,833,857	20,431,884	3,134,598	32,104,675
Margen Operativo Bruto	66.64%	65.31%	63.03%	59.00%
Gastos Generales y Administrativos	-5,341,345	-4,094,819	-1,823,729	-7,204,900
Utilidad (Pérdida) Neta	24,770,099	14,884,294	1,179,782	21,684,634
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	8.70	5.23	0.41	7.62
Depreciación y Amortización	664,234	314,218	196,442	671,636

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-15</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-15</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-15</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-14</b>
Activo Circulante (1)	11,621,945	7,759,174	8,669,866	10,687,374
Activos Totales	297,155,353	287,696,096	286,610,865	277,609,393
Pasivo Circulante (2)	3,338,774	4,680,804	4,669,249	4,359,789
Pasivos Totales	217,041,870	206,357,308	207,865,477	200,043,787
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	27,121,869	28,347,174	25,753,774	24,573,992
Patrimonio Total	80,113,483	81,338,788	78,745,388	77,565,606

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Trimestre que reporta 30-sep-15</b>	<b>Trimestre que reporta 30-jun-15</b>	<b>Trimestre que reporta 31-mar-15</b>	<b>Trimestre que reporta 31-dic-14</b>
Dividendo/Acción	3.9	3.9	na	3.9
Deuda total/Patrimonio	1.42	1.44	1.52	1.60
Capital de Trabajo	8,283,171	3,078,370	4,000,617	6,327,585
Razón Corriente	3.48	1.66	1.86	2.45
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: 27 de noviembre de 2015



**III. ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto Anexo 1, con los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2015 no auditados.

**IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica, ya que no existen garantes o fiadores.

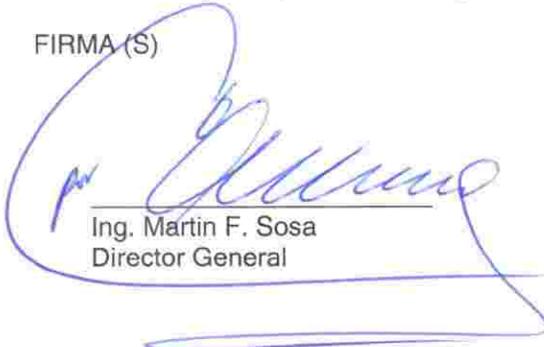
**V. CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitivo, en el caso de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. Ver adjunto Anexo 2, Certificación de BG Trust, Inc. y Certificación de Prival Trust, S. A.

**VI. DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

FIRMA (S)



Ing. Martin F. Sosa  
Director General

Martin F. Sosa  
8-222-886



## **ANEXO N°1**

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

**Estados Financieros**

30 de septiembre 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

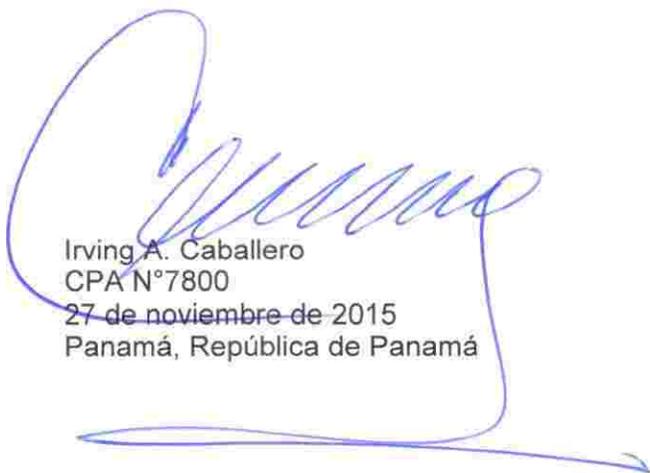
---



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

Los estados financieros interinos de Ideal Living, Corp., (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2015, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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



Irving A. Caballero  
CPA N°7800  
27 de noviembre de 2015  
Panamá, República de Panamá

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y depósitos en bancos	5	6,964,900	2,345,752
Fondos en fideicomiso con uso específico	6	427,209	904,872
Cuentas por cobrar	4, 7	1,610,782	5,154,200
Anticipos a proveedores y otros	8	2,619,054	2,282,550
Inventarios:			
Lotes urbanizados para la venta	9	11,643,952	15,797,860
Terrenos en desarrollo urbanístico	10	27,680,467	28,281,945
Materiales		3,227,228	3,412,748
Construcciones en proceso	11	222,717,783	199,148,731
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	1,659,305	2,046,077
Propiedades de inversión	13	8,992,112	8,992,112
Inversión en cancha de golf	14	7,210,827	7,441,989
Impuesto sobre la renta diferido	24	779,582	779,582
Otros activos	15	1,622,152	1,020,975
<b>Total de activos</b>		<b>297,155,353</b>	<b>277,609,393</b>

*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	72,476,306	47,862,679
Cuentas por pagar	4,17	3,249,579	4,110,692
Intereses acumulados por pagar		89,195	249,097
Deuda bajo arrendamiento financiero		104,467	150,775
Préstamos por pagar	18	5,000,000	5,000,000
Bonos por pagar, netos de costos de emisión	19	108,648,975	120,584,169
Dividendos por pagar	20	0	0
Provisiones por pagar		19,960,397	15,779,174
Cuotas y depósito de garantía recibidos de clientes		7,512,951	6,307,201
<b>Total de pasivos</b>		<u>217,041,870</u>	<u>200,043,787</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas		27,121,869	24,573,992
<b>Total del patrimonio</b>		<u>80,113,483</u>	<u>77,565,606</u>
<b>Total de los pasivos y patrimonio</b>		<u>297,155,353</u>	<u>277,609,393</u>

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Ingresos</b>			
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	28,115,765	28,644,506
Ventas de inversion en terrenos		19,598,427	0
Club de golf		1,553,272	1,406,388
<b>Total de ingresos</b>		<u>49,267,464</u>	<u>30,050,894</u>
<b>Costos</b>			
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	4	10,508,325	12,366,844
Costos de ventas de inversion en terrenos		5,756,231	0
Costos del club de golf		169,051	115,339
<b>Total de costos</b>		<u>16,433,607</u>	<u>12,482,183</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>32,833,857</u>	<u>17,568,711</u>
<b>Gastos de operación:</b>			
Administrativos y generales	4, 22	4,324,724	4,128,576
Mercadeo	4, 23	1,016,621	520,656
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>5,341,345</u>	<u>4,649,232</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>27,492,512</u>	<u>12,919,479</u>
Impuesto sobre la renta	24	2,722,413	1,291,948
<b>Utilidad neta</b>		<u>24,770,099</u>	<u>11,627,531</u>
<b>Utilidad neta por acción común</b>	21	<u>8.70</u>	<u>4.08</u>

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

**IDEAL LIVING, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>		52,991,614	36,222,691	89,214,305
Utilidad neta - 2014		0	21,684,634	21,684,634
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	20	0	(33,333,333)	(33,333,333)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>		52,991,614	24,573,992	77,565,606
Utilidad neta - 2015		0	24,770,099	24,770,099
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos declarados sobre acciones comunes	20	0	(22,222,222)	(22,222,222)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2015</b>		<u>52,991,614</u>	<u>27,121,869</u>	<u>80,113,483</u>

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



**Estado de Flujos de Efectivo**

Por nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad	24,770,099	11,627,531
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto sobre la renta	2,722,413	1,291,948
Depreciación	664,234	436,949
Amortización de activos intangibles	6,579	0
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Cuentas por cobrar	3,543,418	9,549,527
Anticipos a proveedores y otros	(336,504)	(413,110)
Inventario de lotes urbanizados para la venta	4,153,908	(6,646,892)
Terrenos en desarrollo urbanístico	601,478	1,771,244
Inventario de materiales	185,520	(400,181)
Construcciones en proceso	(23,765,115)	(19,677,740)
Otros activos	(607,756)	21,461
Anticipos recibidos de clientes	25,819,377	12,173,354
Cuentas por pagar	(1,952,501)	4,019,190
Intereses acumulados por pagar	(159,902)	(88,987)
Provisiones por pagar	4,181,223	(1,641,257)
<b>Efectivo usado en las operaciones</b>		
Impuesto sobre la renta pagado	(1,612,527)	0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>38,213,944</u>	<u>12,023,037</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Disminución de fondos en fideicomiso	477,663	1,548,858
Compra de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	(81,399)	(479,651)
Descarte de maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras	0	1,449
Inversión en Cancha de Golf	231,162	(3,672,206)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<u>627,426</u>	<u>(2,601,550)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Producto de emisión de bonos	0	26,000,000
Pago de préstamos	0	0
Pago de bonos	(12,000,000)	(14,000,000)
Dividendos pagados	(22,222,222)	(22,222,222)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(34,222,222)</u>	<u>(10,222,222)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	4,619,148	(800,735)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>2,345,752</u>	<u>4,228,763</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u><u>6,964,900</u></u>	<u><u>3,428,028</u></u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

30 de septiembre de 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. Al 30 de septiembre de 2015, en la Compañía laboraban 40 (2014: 43) empleados.

**(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 30 de noviembre de 2015.

*(b) Base de Medición*

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

*(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, los depósitos a la vista y los depósitos a plazos fijos 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**

---

**(4) 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 del estado de situación financiera para determinar si hay un deterioro en su valor. Si dicho deterioro se ha dado, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

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

*(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) Membresías 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 establecidas 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 devenga.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(j) Provisiones*

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

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

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

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

*(k) Préstamos y bonos por pagar*

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

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

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

*(l) Reconocimiento de ingresos*

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*(m) Impuesto sobre la renta*

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

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

*(n) Utilidad neta por acción común*

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

*(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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Entre las más significativas tenemos:

- 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.
  - 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.
  - 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.

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuanto 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 2017, con adopción anticipada permitida.

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

**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>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar	<u>173,524</u>	<u>173,524</u>
<b>Pasivos:</b>		
Anticipos recibidos de clientes	18,069,721	10,230,185
Cuentas por pagar	<u>83,745</u>	<u>83,745</u>
	<u>18,153,466</u>	<u>10,313,930</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>3,669,835</u>	<u>9,430,520</u>
<b>Costos:</b>		
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	<u>1,218,918</u>	<u>2,893,908</u>
<b>Gastos de operación:</b>		
Gasto de mercadeo	201,662	103,779
Servicios administrativos	<u>116,923</u>	<u>105,517</u>
	<u>318,585</u>	<u>209,296</u>
<b>Otras transacciones:</b>		
Honorarios profesionales, capitalizados en construcciones en proceso	8,871,687	7,972,435
Salarios y bonificaciones a corto plazo de ejecutivos, capitalizados en construcciones en proceso	<u>2,056,833</u>	<u>1,850,966</u>
	<u>10,928,520</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	2,350	3,350
Cuentas corrientes	5,206,741	1,572,456
Cuentas de ahorros	<u>2,183,018</u>	<u>769,946</u>
Total de efectivo y depósitos en bancos	<u>7,392,109</u>	<u>2,345,752</u>

Notas a los Estados Financieros

**(6) Fondos en Fideicomiso con Uso Específico**

Los fondos en fideicomiso con uso específico corresponden 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 el Banco General, S. A., y devengan intereses del 0.5% anual.

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

**(7) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas de lotes y viviendas terminadas	0	3,668,157
Accionistas y partes relacionadas	173,524	173,524
Otras	<u>1,437,258</u>	<u>1,312,519</u>
	<u>1,610,782</u>	<u>5,154,200</u>

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

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

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía ha efectuado pagos anticipados a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes o servicios respectivos.

**(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	5,193,551	5,748,530
Fairway Estates	4,700,593	8,299,522
Parcela HD-4	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>11,643,952</u>	<u>15,797,860</u>

Al 30 de septiembre de 2015, el inventario de lotes urbanizados para la venta está compuesto por terrenos y viviendas que aún no han sido reconocidos como ventas, los cuales están garantizando con primera hipoteca y anticresis, los bonos corporativos de la Serie A que se indican en la nota 19.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(10) Terrenos en Desarrollo Urbanístico**

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, 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	14 Has. 4,268.73 Mts. 2	2,596,837
PH 416,289	6 Has. 1,7852.91 Mts. 2	1,112,092
250,331	19 Has. 3,364.12 Mts. 2	2,386,113
250,332	4 Has. 6,838.31 Mts. 2	1,096,016
250,338	1 Has. 3,021.41 Mts. 2	182,951
250,339	4 Has. 2,846.28 Mts. 2	1,114,003
252,706	4 Has. 6,238.05 Mts. 2	924,761
277,637	2 Has. 600.51 Mts. 2	535,601
277,648	10 Has. 3,924.91 Mts. 2	2,657,360
277,655	15 Has. 6,123.02 Mts. 2	4,059,199
277,659	5 Has. 709.02 Mts. 2	1,318,441
277,664	3 Has. 4,480.70 Mts. 2	806,848
277,665	5 Has. 8,027.24 Mts. 2	1,357,837
294,259	3 Has. 2,410.80 Mts. 2	758,413
294,260	2 Has. 2,216.19 Mts.2	399,891
397,325	7,967.82 Mts. 2	143,421
397,326	1 Has. 2,915.72 Mts. 2	232,483
397,327	15 Has. 9,473.61 Mts. 2	2,870,525
397,328	4 Has. 4,150.24 Mts. 2	794,497
405,069	6,742.43 Mts. 2	121,364
405,108	3 Has. 1,604.69 Mts. 2	568,884
407,055	6 Has. 8,784.98 Mts. 2	1,307,602
438,347	2 Has.1,943.42 Mts. 2	270,782
438,348	3,585.91 Mts. 2	64,546
Total		<u>27,680,467</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

		<u>2014</u>
<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
PH 416,295	14 Has. 4,268.73 Mts. 2	2,596,837
PH 416,289	6 Has. 6318.19 Mts. 2	1,193,727
250,331	19 Has. 3,364.12 Mts. 2	2,386,113
250,332	4 Has. 6,838.31 Mts. 2	1,096,016
250,338	1 Has. 3,021.41 Mts. 2	182,951
250,339	4 Has. 2,846.28 Mts. 2	1,114,003
252,706	4 Has. 6,238.05 Mts. 2	924,760
277,637	2 Has. 600.51 Mts. 2	535,613
277,648	10 Has. 3,924.91 Mts. 2	2,657,156
277,655	15 Has. 6,123.02 Mts. 2	4,059,199
277,659	5 Has. 709.02 Mts. 2	1,318,435
277,664	3 Has. 4,480.70 Mts. 2	806,848
277,665	5 Has. 8,027.24 Mts. 2	1,357,837
294,259	3 Has. 2,410.80 Mts. 2	758,413
294,260	2 Has. 2,216.19 Mts.2	399,891
397,325	7,967.82 Mts. 2	143,421
397,326	1 Has. 2,915.72 Mts. 2	232,483
397,327	15 Has. 9,473.61 Mts. 2	2,870,525
397,328	7 Has. 3,047.26 Mts. 2	1,314,851
405,069	6,742.43 Mts. 2	121,364
405,108	3 Has. 1,604.69 Mts. 2	568,884
407,055	6 Has. 8,784.98 Mts. 2	1,307,289
438,347	2 Has.1,943.42 Mts 2	270,782
438,348	3,585.91 Mts. 2	<u>64,546</u>
Total		<u>28,281,945</u>

El 22 de noviembre de 2012, la Compañía recibió informe de inspección y avalúo de las fincas antes detalladas, preparado por evaluadores independientes e idóneos. Los evaluadores independientes consideran que el valor estimado del mercado actual de las fincas es B/.698,496,621, de los cuales US\$199,666,418 (2013: US\$99,343,551) corresponden a lotes urbanizados vendidos o en inventario.

Al 30 de septiembre de 2015, 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.

**Notas a los Estados Financieros**

**(11) Construcciones en Proceso**

El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos de urbanización	188,568,818	164,334,900
Planos y estudios	19,270,097	17,033,445
Costos administrativos y operacionales	46,491,955	42,628,370
Intereses y cargos bancarios	45,993,710	41,345,571
Obras inducidas de infraestructura	<u>500,605</u>	<u>500,605</u>
Total de construcciones en proceso	300,825,184	265,842,891
Menos costos amortizados por ventas e inventario de lotes	<u>(78,107,402)</u>	<u>(66,694,160)</u>
	<u>222,717,783</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	50,397	20,824	10,178	81,399
Descartes del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>2,950,543</u>	<u>659,572</u>	<u>910,560</u>	<u>4,520,675</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	1,774,828	403,374	214,997	2,393,199
Gasto del año	388,329	58,542	21,300	468,170
Descartes del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>2,163,157</u>	<u>461,916</u>	<u>236,297</u>	<u>2,861,370</u>
Saldo neto	<u>787,386</u>	<u>197,656</u>	<u>674,263</u>	<u>1,659,305</u>
	<u>2014</u>			
	<u>Maquinaria</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
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	<u>(1,449)</u>	<u>(18,750)</u>	<u>0</u>	<u>(20,199)</u>
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	<u>(388)</u>	<u>(18,750)</u>	<u>0</u>	<u>(19,138)</u>
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>

**Notas a los Estados Financieros**

**(13) Propiedades de Inversión**

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

<u>Finca No.</u>	<u>Dimensiones</u>	<u>Valor en Libros</u>
257,655 y 277,659	62,867 Mts. 2	1,256,221
277,655 y 250,330	52,049 Mts. 2	963,426
277,648	84,802 Mts. 2	1,569,685
277,646	46,057 Mts. 2	852,518
250,332 y 294,259	24,472 Mts. 2	452,981
250,332, 277,637 y 294,259	70,097 Mts. 2	1,297,496
250,332, 277,637, 250,339 y 294,259	130,783 Mts. 2	2,420,793
250,330 y 277,652 (406,667)	9,670 Mts. 2	<u>178,992</u>
<b>Total</b>		<b><u>8,992,112</u></b>

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

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

**(14) Inversión en Cancha de Golf**

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

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

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

	<u>No depreciables</u>	<u>Depreciables</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	331,063	7,468,937	7,800,000
Adiciones del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>331,063</u>	<u>7,468,937</u>	<u>7,800,000</u>
Saldo al inicio del año	0	(358,011)	(358,011)
Gasto del año	<u>0</u>	<u>(231,162)</u>	<u>(231,162)</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(589,173)</u>	<u>(589,173)</u>
Saldo neto	<u>331,063</u>	<u>6,879,764</u>	<u>7,210,827</u>

**Notas a los Estados Financieros**

La Compañía considera costos no depreciables los siguientes conceptos: diseño, movimiento de tierra, features golf, paisajismo, vivero y césped; y como costos depreciables: drenajes, irrigación, senderos, edificaciones, cerca 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	1,391,594	735,753
Fondo de cesantía	139,146	123,156
Depósitos en garantía	11,781	11,757
Sistema SAP	39,870	43,196
Seguros pagados por anticipado	10,142	39,269
Otros	29,619	67,845
	<u>1,622,152</u>	<u>1,020,975</u>

**(16) Anticipos Recibidos de Clientes**

Al 30 de septiembre de 2015, 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/.278,374,758 (2014: B/.238,970,605). A esa fecha, se han recibido abonos por la suma de B/.72,476,306 (2014: B/.44,499,713) a cuenta de dichos contratos, los cuales se contabilizan bajo el rubro de anticipos recibidos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta. Adicionalmente, la Compañía ha recibido anticipos por el derecho de uso del Club de Golf.

**(17) Cuentas por Pagar**

El detalle de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Accionistas y partes relacionadas	83,745	83,745
Comerciales	1,311,332	2,620,748
Otras	1,854,502	1,406,199
	<u>3,249,579</u>	<u>4,110,692</u>

**(18) Préstamo por Pagar**

Al 30 de septiembre de 2015, el saldo de los préstamos por pagar corresponde a convenio de línea de crédito rotativa con el Banco Metrobank, S.A., garantizado con fianzas limitadas de los accionistas, hasta por B/.5,000,000, según cláusulas acordadas y/o contratadas y devenga intereses a la tasa anual de 6.50%.

La Compañía mantiene un sobregiro aprobado por B/.5,000,000 en Banistmo, S.A. que devengará intereses de libor más 4.5% con vigencia de un año prorrogable por el mismo período. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía no había utilizado esta facilidad de crédito.

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**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	6,000,000	9,000,000
Menos costos de emisión	<u>(2,157)</u>	<u>(21,566)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>5,997,843</u>	<u>8,978,434</u>
(ii) Emisión pública 2013		
Valor nominal Serie A	51,000,000	60,000,000
Valor nominal Serie B	26,000,000	26,000,000
Valor nominal Serie C	26,000,000	26,000,000
Menos costos de emisión	<u>(348,868)</u>	<u>(394,265)</u>
Total de bonos, netos de costos de emisión	<u>102,651,132</u>	<u>111,605,735</u>
Total	<u>108,648,975</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 está respaldada por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los bonos, en el cual BG Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantías primera hipoteca y anticresis sobre la finca 277,637 inscrita en el documento 1258954 de la sección de propiedad, provincia de Panamá.

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

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

El 10 de febrero de 2015, la Compañía realizó un repago parcial de los bonos corporativos de la serie B correspondiente a la emisión pública 2011, por la suma de B/.3,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.6,000,000.

**(ii) Emisión pública 2013**

El 3 de enero de 2013, la Compañía emitió una oferta pública de bonos corporativos y valores comerciales negociables (VCNs) por un valor nominal de hasta B/.130,000,000, divididos en tres (3) series como sigue:

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

- 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

El 23 de septiembre de 2015, la Compañía realizó un repago parcial de la Serie A correspondiente a la emisión pública 2013, por la suma de B/.3,000,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de B/.51,000,000.

- 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.
- 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 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 inicial el 31 de diciembre de 2013, fueron renovados hasta el 21 de diciembre de 2014 y, posteriormente se extendió su vencimiento hasta el 13 de diciembre de 2015.

El 30 de enero de 2014, se emitieron VCNs de la Serie C por B/.16,000,000, devengando intereses a la tasa anual fija de 3.5%, pagaderos trimestralmente por trimestre vencido a partir del 31 de marzo de 2014 hasta la fecha de su vencimiento o hasta la fecha en la 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 Maria Golf & Country Club como garantía de las Series B y C.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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 cumplan con los requisitos acordados en el prospecto informativo.

**(20) Dividendos por Pagar**

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.

**(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>

*Administración de Capital*

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

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2015, no ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía.

*Utilidad Neta por Acción Común*

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta	<u>24,770,099</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>8.70</u>	<u>7.62</u>

Notas a los Estados Financieros

**(22) Gastos Administrativos y Generales**

Los gastos administrativos y generales se detallan así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Salarios	1,661,530	1,482,964
Depreciación	664,234	436,949
Servicios administrativos	375,627	156,498
Seguridad	337,579	584,734
Mantenimiento general	234,134	247,955
Honorarios profesionales	198,560	429,973
Energía eléctrica	143,261	170,149
Impuestos, distintos de renta	97,735	86,463
Combustibles y lubricantes	97,215	67,730
Otros	95,831	37,775
Materiales y suministros	78,682	67,390
Mantenimiento de oficina	75,072	83,179
Comunicación y teléfono	69,729	29,358
Comestibles e insumos	54,840	57,289
Útiles de oficina	52,234	87,149
Viajes y viáticos	36,351	40,562
Primas por seguros	33,993	48,187
Transporte	10,639	11,761
Amortización del programa SAP	6,579	0
Regalías y donaciones	900	1,499
Multas y recargos	0	1010
Total	<u>4,324,724</u>	<u>4,128,576</u>

**(23) Gastos de Mercadeo**

Los gastos de mercadeo se detallan así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisiones por ventas	770,981	181,892
Publicidad	179,151	154,289
Promoción	48,862	173,349
Papelería – impresos y otros	7,836	7,618
Estudio de Mercadeo	6,850	608
Letreros y vallas	2,941	2,900
Total	<u>1,016,621</u>	<u>520,656</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 2014, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(24) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

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

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

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

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de terrenos (25%)	1,553,159	1,291,948
Gasto por impuesto sobre la renta por la venta de viviendas nuevas (2.5%)	265,817	0
Gasto fiscal relacionado con el surgimiento, aplicación y revisión de diferencias temporales	903,437	0
Gasto por el impuesto sobre la renta, neto	<u>2,722,413</u>	<u>1,291,948</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(24) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

<b>Método tradicional</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	27,492,512	12,919,479
Menos: Ingresos no gravables	(27,538,638)	(10,795,172)
Efecto del valor catastral de terrenos de viviendas nuevas	(5,672,425)	0
Arrastre de pérdidas de períodos anteriores	(779,582)	0
Más: Gastos no deducibles	3,082,801	0
Costos no deducibles	<u>9,627,969</u>	<u>9,969,915</u>
Renta gravable, método tradicional	<u>6,212,638</u>	<u>5,167,792</u>
Impuesto sobre la renta estimado (25%)	<u>1,553,159</u>	<u>1,291,948</u>

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía vendió viviendas nuevas por un valor de B/.10,632,680 que a la tarifa de 2.5% causaron un impuesto sobre la renta de B/.265,817.

Al 30 de septiembre de 2015, el impuesto sobre la renta diferido activo es de B/.779,582 (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:

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Impuesto diferido – activo al inicio del año	779,582	1,039,443
Menos:		
Efecto impositivo aplicado en el año	0	(259,861)
Revisión de efecto de pérdidas fiscales no realizables	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta diferido – activo</b>	<u>779,582</u>	<u>779,582</u>

**IDEAL LIVING CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(24) Impuesto sobre la Renta, continuación**

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía pérdidas fiscales acumuladas por B/.5,197,212. 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>
2015	1,039,443
2016	1,039,443
2017	<u>1,039,443</u>
	<u>3,118,329</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>Pasivos</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos por pagar	5,000,000	5,007,883	5,000,000	5,034,839
Bonos por pagar	<u>108,648,975</u>	<u>114,346,145</u>	<u>120,584,169</u>	<u>123,556,315</u>
	<u>113,648,975</u>	<u>119,354,028</u>	<u>125,584,169</u>	<u>128,591,154</u>

La Compañía no mantiene instrumentos financieros que mida a valor razonable de forma recurrente ni de forma no recurrente, excepto la inversión en cancha de golf, cuyo valor razonable asignado fue determinado por peritos valuadores especializados (nota 14), usando el enfoque de ingresos en el método de flujos de efectivo descontados. Esa medición de valor razonable es Nivel 3.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b><u>Nivel 3</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>
<b><u>Pasivos</u></b>		
Préstamos por pagar	5,007,883	5,034,839
Bonos por pagar	<u>114,346,145</u>	<u>123,556,315</u>
	<u>119,354,028</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 clasificado dentro del nivel 3:

<b><u>Instrumentos Financieros</u></b>	<b><u>Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados</u></b>
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.

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Riesgo de Instrumentos Financieros**

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

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

*(a) Riesgo de crédito*

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

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

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

*(b) Riesgo de liquidez*

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

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

	<u>Hasta</u> <u>1 año</u>	<u>2015</u> <u>De 1 a 5</u> <u>años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	6,964,900	0	6,964,900
Fondos en fideicomiso con uso específico	427,209	0	427,209
Cuentas por cobrar	1,266,867	343,915	1,610,782
Anticipos a proveedores y otros	<u>2,619,054</u>	<u>0</u>	<u>2,619,054</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>11,278,030</u></b>	<b><u>343,915</u></b>	<b><u>11,621,945</u></b>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	1,981,048	1,268,531	3,249,579
Préstamos por pagar	5,000,000	0	5,000,000
Bonos por pagar	0	108,648,975	108,648,975
Membresías y depósitos de garantía recibidos	<u>0</u>	<u>7,512,950</u>	<u>7,512,950</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>6,981,048</u></b>	<b><u>117,430,456</u></b>	<b><u>124,411,504</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>4,296,982</u></b>	<b><u>(117,086,541)</u></b>	<b><u>(112,789,559)</u></b>

Notas a los Estados Financieros

(26) Riesgo de Instrumentos Financieros, continuación

	Hasta 1 año	2014 De 1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>			
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
<b>Total de activos</b>	<u>10,258,702</u>	<u>428,672</u>	<u>10,687,374</u>
<b>Pasivos</b>			
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	0	120,584,169	120,584,169
Membresías y depósitos de garantía recibidos	0	6,307,201	6,307,201
<b>Total de pasivos</b>	<u>7,009,560</u>	<u>128,992,502</u>	<u>136,002,062</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>3,249,142</u>	<u>(128,563,830)</u>	<u>(125,314,688)</u>

(27) 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.

(28) 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.

**Notas a los Estados Financieros**

**(28) Información por Segmentos, continuación**

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

	<b>2015</b>		
	<b><u>Comercial</u></b>	<b><u>Residencial</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Ingresos por ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	28,115,765	28,115,765
Ingresos por ventas de inversión en terrenos	0	19,598,427	19,598,427
Club de golf	0	1,553,272	1,553,272
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	0	(10,508,325)	(10,508,325)
Costos de ventas de inversión en terrenos	0	(5,756,231)	(5,756,231)
Costos del club de golf	0	(169,052)	(169,052)
	<u>0</u>	<u>32,833,857</u>	<u>32,833,857</u>
Gastos de operación	<u>0</u>	<u>(5,341,345)</u>	<u>(5,341,345)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	0	27,492,512	27,492,512
Impuesto sobre la renta	0	(2,722,413)	(2,722,413)
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>24,770,099</u>	<u>24,770,099</u>
Total de activos	<u>1,749,808</u>	<u>295,405,545</u>	<u>297,155,353</u>
Total de pasivos	<u>8,978,434</u>	<u>208,063,436</u>	<u>217,041,870</u>
		<b>2014</b>	
	<b><u>Comercial</u></b>	<b><u>Residencial</u></b>	<b><u>Total</u></b>
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	0	(159,935)	(159,935)
	<u>5,280,091</u>	<u>26,824,584</u>	<u>32,104,675</u>
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	(528,778)	(2,686,363)	(3,215,141)
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>

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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, la cual se mantiene provisionada según la mejor estimación de la administración.

**(30) Eventos Subsecuentes**

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.

## **ANEXO N°2**



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

15(302-04)224-19

19 de octubre de 2015

Señores

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Ciudad.-

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

Estimados señores:

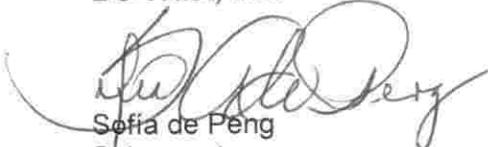
En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie B de la emisión de bonos por US\$65,000,000.00 realizada por **IDEAL LIVING CORP.**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2015, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

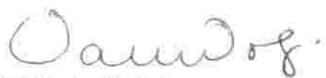
1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$20,000,000.00** sobre la Finca No.277637, inscrita en el documento 1258954 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, según consta en Escritura Pública No.19606 de 23 de agosto de 2012, inscrita a Ficha 550296, Documento 2241955 de la sección de Hipotecas del Registro Público.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$427,209.19**.

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

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**

  
Sofia de Peng  
Subgerente

  
Valerie Voloj  
Vicepresidente Asistente

SP/VV/hm



**FIDEICOMISO No. 25**  
**Ideal Living Corp.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de septiembre de 2015)**

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

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

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2015.

  
Ingrid R. Chang Pardo  
Gerente de Fideicomisos

  
José Luis Fernández  
Asistente de Fideicomisos