PROSPECTO INFORMATIVO ABREVIADO

Ideal Living Corp.

Ideal Living Corp. (en adelante el "Emisor") es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante 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 Micropelículas (Mercantil) del Registro Público desde el 26 de junio de 2007. Desde su organización el Emisor ha reformado en varias ocasiones disposiciones de su pacto social, las cuales se encuentran debidamente inscritas en el Registro Público. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios. Su domicilio comercial está ubicado en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Diaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado Postal 0834-02142, Panamá 9ª, Panamá, Teléfono oficina 340-9300 y número de Fax 233-3764. Sitio web: www.santamariapanama.com.

PROGRAMA ROTATIVO DE VALORES CORPORATIVOS
US$145,000,000

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DE NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

Mediante Acta conjunta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas y Junta Directiva fechada el 19 de abril de 2022, autorizó la Emisión de un Programa Rotativo de Valores Corporativos (los "Valores") de Ideal Living Corp. (el "Emisor"). Los Valores de la Emisión tendrán un valor nominal de hasta ciento cuarenta y cinco millones de Dólares (US$145,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil Dólares (US$1,000) y sus múltiplos, y en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, garantizadas o no, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. Las Series A y B cuentan con garantías constituidas en Fideicomiso de Garantía. Las Series posteriores podrán ser garantizadas o no. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y la Bolsa, con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no. Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán los indicados en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso. Los Valores serán ofrecidos inicialmente al 100% de su valor nominal. La Fecha de Oferta respectiva, la Fecha de Emisión, Monto, Plazo, la Tasa de Interés, Cronograma de Amortización, la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de haberla, la Fecha de Pago se deberá incluir en el suplemento cronograma de amortización de capital, el Monto de cada serie de Valores y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de Valores, será determinada por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S. A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo para su autorización a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). Los Valores de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de haberla. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Valores será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. La tasa de interés de cada una de las Series de la Emisión será fija o variable, según así lo estipule cada uno de los suplementos del Prospecto. En caso de que la tasa de interés de una Serie sea variable, la tasa variable de interés de dicha Serie se revisará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés por empezar. La periodicidad del pago de intereses de las Series de Valores será trimestral los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Valores serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Valor correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Bienes Fideicomitidos detallados en la Sección III.G. del presente Prospecto Informativo. De colocarse el 100% de los Valores, la relación valor nominal de la Emisión sobre capital pagado es 2.74x utilizando cifras del 31 de diciembre de 2021. La agencia calificadora PCR le asignó a la presente Emisión de los Valores Corporativos la categoría de riesgo local de paAA+ con perspectiva Estable. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN.**

Precio Inicial de la Oferta: 100%

US$	Precio al Público	Comisiones y Gastos *	Monto Neto al Emisor
Por unidad	US$1,000.00	US$6.64	US$993.54
Total	**US$145,000,000.00**	**US$962,350.50**	**US$144,037,649.50**

** Asumiendo la colación de los Valores en su totalidad.*

Fecha de Impresión: 20 de mayo de 2022

Fecha de Oferta Inicial: 20 de mayo de 2022

Resolución No. SMV del 191-22 de 20 de mayo de 2022.

prival

FERNANDO FD DUQUE

EMISOR
IDEAL LIVING CORP.
Edificio Discovery Center
Urbanización Santa María Golf & Country Club
Corregimiento de Juan Diaz
Apartado 0834-02142 Panamá, República de Panamá
Tel. +507 340-9300
Atención: Fernando Duque
fduque@santamariapanama.com

ESTRUCTURADOR
PRIVAL BANK, S.A.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Manuel Torres, Fernando San Juan M.
mtorres@prival.com, fsanjuan@prival.com
www.prival.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
PRIVAL SECURITIES, INC.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado Postal 0832-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900 Fax: 303-1939
Atención: José Alba
jalba@prival.com
www.prival.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
PRIVAL BANK, S.A.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Manuel Torres y Yamileth Ortega
mtorres@prival.com y yortega@prival.com
www.prival.com

AGENTE FIDUCIARIO
PRIVAL TRUST, S.A.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Leticia Oberto y Ingrid Chang
trust.pa@prival.com
www.prival.com

ASESORES LEGALES
VIRTÙ ATELIER LEGAL
Edificio Boulevard del Este,
Costa del Este, Oficina 504
Panamá, República de Panamá,
Teléfono: +507 387-8655
Atención: Ana Arjona virtu@virtuatelier.legal
www.virtuatelier.legal

LISTADO DE VALORES
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Apartado Postal 0823-00963
Teléfono: 269-1966, Fax: 269-2457
Atención: Olga Cantillo
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

REGISTRO DE VALORES
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, Edificio Global Plaza Piso 8
Apartado Postal 0832-2281 WTC
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

CENTRAL DE CUSTODIA
CENTRAL LATIONAMERICANA DE VALORES, S.A. ("LATINCLEAR")
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores
Planta Baja
Ave. Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Teléfono: 214-6105, Fax: 214-8175
Atención: Lerzy Batista
operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

prival

FERNANDO FD DUQUE

ÍNDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA 5

II. FACTORES DE RIESGO 11

A. Riesgos de la Oferta 11

B. Riesgos del Emisor 15

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA 16

A. Detalles de la Oferta 16

1. Clase y Denominación, Emisión, Autenticación, Fecha y Registro de los Valores 17
2. Precio Inicial de la Oferta 18
3. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital 18
4. Tasa, Cómputo y Pago de Interés 18
5. Forma de los Valores 19
6. Título, Transferencia y Canje del Valor 21
7. Agente de Pago, Registro y Transferencia 21
8. Disposiciones Generales sobre Pagos 23
9. Dineros No Reclamados 24
10. Retención por Impuestos 25
11. Redención Anticipada 25
12. Prelación de los Valores 25
13. Compromisos del Emisor 25
14. Condiciones Financieras y de Cobertura 29
15. Causales de Vencimiento Anticipado 30
16. Enmiendas y Cambios 31
17. Mutilación, Destrucción, Pérdida o Hurto de un Valor 33
18. Restricciones de la Emisión 33
19. Notificaciones 33
20. Ley Aplicable 34

B. Plan de Distribución de los Valores 34

C. Mercados 35

D. Gastos de la Emisión 36

E. Uso de los Fondos Recaudados 36

F. Impacto de la Emisión 37

G. Garantías 37

1. Objetivo y Beneficiarios 38
2. Domicilio del Fideicomiso 38
3. Fiduciario 38
4. Fideicomitente 39
5. Bienes Fideicomitidos 39
6. Bienes Inmuebles 39

FERNANDO FD DUQUE

7. Patrimonio Separado 40
8. Dirección del Fiduciario 40
9. Administración de los Bienes Fideicomitidos antes de una Declaración de Vencimiento Anticipado 41
10. Otros Deberes del Fiduciario 43
11. Deberes del Fideicomitente 46
12. Remuneración del Fiduciario 48
13. Renuncia del Fiduciario 48
14. Remoción del Fiduciario 49
15. Irrevocabilidad y término del Fideicomiso 49
16. Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario 50
17. Agente Residente del Fideicomiso 50
18. Ley Aplicable y Jurisdicción 50
19. Reseña del Avaluador 50

IV. TRATAMIENTO FISCAL 51

V. LEY APLICABLE 52

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL 53

VII. ANEXOS 53

A. Glosario de Definiciones 53
B. Informe de la Calificación de Riesgo de la Emisión 59

FERNANDO FD DUQUE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta Sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto Informativo. Aquellos Términos en Mayúscula están definidos en la Sección XII.A del presente Prospecto Informativo.

Emisor	Ideal Living Corp. (en adelante el "Emisor").
Estructurador	Prival Bank, S.A. (en adelante "Prival" o "Estructurador").
Tipo de Valor	Programa Rotativo de Valores Corporativos (en adelante "Valor" ó "Valores" el cual podrá ser emitido en varias series garantizadas o no y a través de VCNs o Bonos El Programa Rotativo de Valores Corporativos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Valores Corporativos en series en la medida que exista disponibilidad. En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Valores Corporativos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas series de Valores Corporativos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido.
Monto	El monto del Programa será hasta por la suma de ciento cuarenta y cinco millones de Dólares (US$145,000,000). En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Valores Corporativos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del Programa Rotativo de Valores Corporativos de US$145,000,000.00.
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Uso de los Fondos Recaudados	Los fondos netos producto de la venta de los Valores, se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. El uso de fondos para cada una de las Series se anunciará mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos se usarán parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión del Emisor con Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre 2012.
Fecha de Oferta Inicial	20 de mayo de 2022

FERNANDO FD DUQUE

Fecha de Oferta Respectiva de los Valores	La Fecha de Oferta para cada una de las Series de Valores será la fecha a partir de la cual los mismos se ofrezcan al público inversionista en venta.
Fecha de Vencimiento	La Fecha de Vencimiento con respecto a cada uno de los Valores será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. El Programa Rotativo de Valores Corporativos estará disponible por un plazo de vigencia definido; el cual será de hasta 10 años, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la SMV y la BLV. El término rotativo de este programa no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previamente, según las condiciones de redención anticipada detalladas en los respectivos Valores Corporativos.
Precio Inicial de la Oferta	Los Valores Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio de cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Tasa de Interés	Aquella que se estipule en cada uno de los Valores. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Valores Corporativos será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. La tasa de interés de cada una de las Series de la Emisión será fija o variable, según así lo estipule cada uno de los suplementos del Prospecto.
Pago de Intereses	Para cada una de las Series de Valores de que se trate, la periodicidad del pago de intereses será trimestral y consecutiva, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Pago de Capital	Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Valor se pagará mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital en la Fecha de Pago, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para

FERNANDO FD DUQUE

cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

Cálculo de Interés

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Valores serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto de los Valores correspondientes, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Valores de cualesquiera de las Series, parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

El aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores será enviado como un hecho de importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).

Series

Los Valores podrán ser emitidos en múltiples Series, garantizadas o no, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Monto de cada Serie será notificado mediante suplemento.

Garantías

Las Series A y B cuentan con garantías constituidas en Fideicomiso de Garantía. Las Series posteriores podrán ser garantizadas o no. El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series de la presente Emisión mediante la constitución de garantías a favor de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Bienes Fideicomitidos detallados en la Sección III.G. del presente Prospecto Informativo, a saber:

a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.

FERNANDO FD DUQUE

a) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador de Proyectos,
b) Las Cuentas por Cobrar cedidas al Fideicomiso;
c) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso;
d) Endosos de los Seguros. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de los Seguros;
e) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero;
f) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

El emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y la Bolsa, con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no. Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán los indicados en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso.

Forma y Denominación de los Valores	Los Valores serán emitidos en forma inmovilizada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank, S.A.
Agente Fiduciario	Prival Trust, S.A.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Prival Securities, Inc.
Asesores Legales	Virtù Atelier Legal
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores
Custodio	Central Latinoamericana de Valores
Leyes Aplicables	La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá.

FERNANDO FD DUQUE

Tratamiento Fiscal

Ganancias de Capital De conformidad con el Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal y como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, 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 Valores para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que su enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Intereses De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido modificada y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado 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 Valores serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo 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.

Exoneración de Responsabilidad Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance del Código Fiscal (artículo 701, literal e), la Ley 18 de 2006 y su modificaciones; el Decreto Ley 1 de 1999 modificado mediante Ley 67 de 2011, que de alguna manera afecten los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

Enmiendas y Cambios

Toda la documentación que ampara los Valores, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Valores con el propósito único de remediar ambigüedades

FERNANDO FD DUQUE

o, para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación o para adicionar o cancelar garantías (conforme lo establece el Fideicomiso), siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento de la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Valores. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva. Las modificaciones de la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento de cualquiera de las Series, requerirán de la aprobación de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Valores se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo 3-2008, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento. En el caso de Valores registrados con posibilidad de emitir Series que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más series en circulación, se debe presentar ante la Superintendencia del Mercado de Valores cada una de las Series por separado.

Factores de Riesgo

Ausencia temporal en la constitución de garantías.
El Emisor cuenta con plazos para ceder los bienes que formarán parte del Fideicomiso, sin embargo, de no realizarse la cesión de dichos bienes en los plazos establecidos, los Valores no contarán con garantías reales que garanticen el repago de los Valores emitidos y el no cumplimiento de esta condición es considerado un Evento de Incumplimiento que podría dar lugar a que se expida una Declaración de Vencimiento Anticipado.

Riesgo por valoración de los bienes dados en garantía.
Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de

FERNANDO FD DUQUE

avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Emisión. Los bienes inmuebles a ser otorgados en garantía podrían sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria, así como cambios en el valor comercial y mejoras debido al riesgo de zonificación. Dichos bienes inmuebles constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor y podrían sufrir un deterioro.

Riesgo de desastre natural y pandemia.
Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural o una pandemia no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural y/o pandemia en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de los bienes otorgados en garantía.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Valores se deben cerciorar que comprenden los riesgos descritos en esta Sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos de que suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Valores. Los factores de riesgo descritos a continuación no pretenden sustituir a las preguntas y consultas que el interesado en la Emisión debe efectuar a sus asesores financieros, legales, fiscales, contables y cualesquiera estime oportuno consultar antes de tomar su decisión de inversión.

La inversión en los Valores constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores del riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Valores y en el presente Prospecto Informativo.

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar al Emisor o la Emisión están los siguientes:

A. Riesgos de la Oferta

Riesgo de Pago de Intereses y Capital.
El Emisor depende del giro ordinario de sus negocios para realizar el pago de intereses y de capital a los tenedores de los Valores. Una mala gestión de administración por parte del Emisor podría afectar la capacidad del Emisor de realizar los pagos en concepto de intereses y capital.

Ausencia temporal en la constitución de garantías.

FERNANDO FD DUQUE

El Emisor cuenta con plazos para ceder los bienes que formarán parte del Fideicomiso, sin embargo, de no realizarse la cesión de dichos bienes en los plazos establecidos, los Valores no contarán con garantías reales que garanticen el repago de los Valores emitidos y el no cumplimiento de esta condición es considerado un Evento de Incumplimiento que podría dar lugar a que se expida una Declaración de Vencimiento Anticipado. Los fondos del presente Programa serán utilizados parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión que mantiene el Emisor bajo Resolución No. SMV 407-12 del 10 de diciembre de 2012. Una vez cancelados los compromisos con los Tenedores de la Resolución 407-12 se podrá realizar una enmienda al Fideicomiso. Por ende, a la fecha de autorización del registro de la presente Emisión ninguna de las Series se encuentra garantizada. Sin embargo, el Emisor tiene la obligación de modificar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la primera Fecha de Oferta de los Valores, el Fideicomiso de Garantía de modo de cumplir a cabalidad con los términos y condiciones de la presente Emisión.

Ausencia de Garantía

A la fecha de la impresión del presente Prospecto, las Series A y B cuentan con garantías. Constituidas en Fideicomiso de Garantía. Las Series posteriores ser garantizadas o no. El Emisor podrá cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series del Programa Rotativo de Valores Corporativo a ser ofrecidas mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía, según sus necesidades y sujeto las condiciones del mercado.
El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a la Bolsa, con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie si la misma estará garantizada con fideicomiso de Garantía o no. Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán los indicados en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de fideicomiso.

Ausencia de fondo de amortización.
El pago de capital bajo los Valores no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital bajo los Valores.

Riesgo de mercado.
La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: **a.** El desempeño de la economía panameña y global; **b.** Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá similares a los que ofrece el Emisor; y **c.** Variación en el marco regulatorio.

Riesgo de pago de capital de la totalidad de la Emisión.
La actividad principal del Emisor es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios. Por consiguiente, una disminución importante en la demanda de precios de las propiedades podría afectar adversamente los ingresos y fuentes de financiamiento del Emisor y por consiguiente su capacidad de pago de los Valores de la presente Emisión.

Riesgo de liquidez de mercado secundario.

FERNANDO FD DUQUE

Debido a la falta de un mercado de valores secundarios líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Valores pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Valores antes de su Fecha de Vencimiento. Existe la posibilidad de que el inversionista no pueda vender los Valores por falta de inversionistas interesados en comprarlos y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

Riesgo de tasa de interés.
Los Valores podrán devengar una tasa fija hasta su vencimiento, por tanto, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Valores de esta Emisión, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado, y recibir una tasa de interés superior.

Riesgo de redención anticipada.
El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Valores de acuerdo a lo establecido en la sección III.A.11 de este Prospecto y con base en los términos de los Valores. Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Valores de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Valores, en cuyo caso los Tenedores podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Valores por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una Redención Anticipada de los Valores por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado negativamente.

Riesgo de uso de fondos.
Los fondos de la presente emisión serán utilizados parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión que mantiene el Emisor bajo Resolución No. SMV 302-19 del 9 de agosto de 2019. Los fondos remanentes netos producto de la venta de los Valores, se utilizarán para financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor.

Riesgo de sustitución y liberación de garantías.
El Emisor podrá reemplazar o sustituir los Bienes Inmuebles cedidos al presente Fideicomiso, sujeto a la aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, siempre y cuando se cumpla con todas las condiciones establecidas en la Emisión.

Riesgo de modificación de términos y condiciones.
El Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión de Valores Corporativos, según se detalla en la Sección III.A.16 del Prospecto. Una modificación de los términos y condiciones de la Emisión puede afectar adversamente a los Tenedores Registrados de los Valores.

Riesgo de incumplimiento.
La presente Emisión de Valores Corporativos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento, que en el caso de que se cause alguno de ellos, de forma individual o conjunta, puede dar lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado, tal como se describe en la Sección III.A.15.

Obligaciones de obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer.
El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer y de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.13 de este Prospecto

FERNANDO FD DUQUE

Informativo y de los Términos y Condiciones de la Emisión, conllevará al vencimiento anticipado de la Emisión.

Riesgo por valoración de los bienes dados en garantía.
Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Emisión. Los bienes inmuebles a ser otorgados en garantía podrían sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria, así como cambios en el valor comercial y mejoras debido al riesgo de zonificación. Dichos bienes inmuebles constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor y podrían sufrir un deterioro.

Riesgo por cargos a bienes fiduciarios.
En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos o las indemnizaciones a que se refiere el contrato de fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del contrato de fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los bienes fiduciarios por lo tanto el patrimonio del fideicomiso podría verse disminuido, conforme se establece en la Sección III.G. de este Prospecto Informativo.

Riesgo de fondos insuficientes posterior a una liquidación de los bienes fideicomitidos.
Luego de liquidados los bienes fideicomitidos, el Fiduciario se obliga poner a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias que corresponda para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados, de acuerdo a los términos y condiciones de los Valores y del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, luego de cubrir los siguientes gastos: (i) gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado; (ii) gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso de Garantía.

Riesgo por responsabilidad limitada.
El artículo 39 de la ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia del Emisor, el accionista que no ha pagado totalmente sus acciones no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de la porción que adeuda a la sociedad por la emisión de sus acciones.

Riesgo de partes relacionadas de la emisión.
Prival Bank S.A. actúa como estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank S.A. fue director de Latinclear y Bolsa Latinoamericana de Valores. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Prival Bank. Prival Trust, S.A. es 100% subsidiaria de Prival Bank, S.A., quien a su vez actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Emisión. Prival Securities, Inc. es 100% subsidiaria de Prival Bank, S.A., quien a su vez actúa como Puesto de Bolsa y Casa de Valores del Emisor.

Adicionalmente, el Emisor realiza ciertas operaciones entre partes relacionadas detalladas en la Sección VIII del presente Prospecto Informativo. El Emisor es miembro

FERNANDO FD DUQUE

de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de toda la empresa relacionada y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Riesgo de liberación de responsabilidad de fiduciario respecto a la administración de los bienes fideicomitidos.
Hasta tanto no se produzca un Evento de Incumplimiento, el Fiduciario deberá administrar los Bienes Fideicomitidos y disponer de los recursos depositados en las Cuentas Fiduciarias, según lo dispuesto en el presente Fideicomiso. El Fideicomitente es el único responsable de las gestiones de cobro de los flujos, abonos y de las Cartas Promesa de Pago de las Unidades Inmobiliarias de los Proyectos, cuyos flujos han sido cedidos a favor del Fideicomiso de Garantía. El Fiduciario está liberado de toda responsabilidad por la cobranza de dichos créditos y cuentas, así como por el deterioro de los mismos.

B. Riesgos del Emisor

Riesgo de desastre natural y pandemia.
Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural o una pandemia no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural y/o pandemia en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de los bienes otorgados en garantía.

Riesgo de ausencia de operaciones rentables en periodos recientes.
En base a los estados financieros auditados, el Emisor cerró el periodo al 31 de diciembre de 2021 con una utilidad neta negativa de US$404,265, cifra la cual crece versus el periodo de diciembre de 2020 donde el Emisor cerró con una pérdida neta de US$322,840.

Riesgo de Tasa de Interés.
Tomando en consideración que los valores pagaran una tasa fija hasta su vencimiento, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasa de interés vigentes al momento en que se emitieron los valores de esta Emisión, el inversionista perderá la oportunidad de invertir en otros productos a tasa de interés de mercado y recibir tasas de interés superiores.

Riesgo por ausencia total o parcial de implementación de principios y procedimientos de gobierno corporativo.
El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 2-2010, lo que implica que podrían existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el Acuerdo, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

Riesgo Fiscal.
El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los intereses y ganancias de capital que se generen de los Valores Corporativos y de su venta, se

FERNANDO FD DUQUE

mantendrá durante la vigencia de los Valores Corporativos. Corresponde exclusivamente al Gobierno Nacional de la República de Panamá, establecer las políticas fiscales y en consecuencia otorgar y eliminar beneficios y exenciones fiscales. Por lo tanto, la vigencia, reducción o cambio de los beneficios fiscales y su impacto respecto de los retornos esperados 5 4. Descripción de la Oferta: derivados de los Valores Corporativos pueden verse afectados en atención a las decisiones que en materia fiscal adopte el Gobierno Nacional.

Riesgo por Ausencia de Prestamista de Último Recurso y Dependencia de Instituciones Financieras.

No existe en Panamá una entidad gubernamental que actúe como prestamista de último recurso al cual puedan acudir las empresas financieras que tengan dificultades de liquidez o que requieran asistencia económica. El Emisor depende en gran medida de instituciones financieras para financiar el desarrollo de su negocio; y por consiguiente, el buen desempeño de su flujo de caja. En condiciones adversas, que limiten el acceso a crédito por condiciones propias de los mercados financieros o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían dificultar la obtención de nuevos financiamientos de activos del Emisor y desmejorar la capacidad de generar recursos para el repago de las obligaciones del Emisor con los Tenedores Registrados de los Valores Corporativos.

Riesgo de solvencia, apalancamiento, deuda, retorno sobre activos (ROA) y retorno sobre patrimonio (ROE).

En base a los estados financieros auditado al 31 de diciembre de 2021, el Emisor registra un índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes) de 1,2 veces versus 1,55 veces al 32 de diciembre de 2020. A la misma fecha el Emisor mantiene una razón de pasivos totales sobre patrimonio total de 2,77 veces. De igual manera, al cierre del 31 de diciembre de 2021, el Emisor registro un retorno sobre activos (ROA) negativo al haber tenido pérdidas en el ejercicio y un retorno sobre patrimonio (ROE) negativo por el mismo motivo.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Emisión realizada por el Emisor consiste en Valores Corporativos emitidos en Series garantizadas o no, cuyo Saldo Insoluto emitido y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma de ciento cuarenta y cinco millones de Dólares (US$145,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual fue autorizada por Acta conjunta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas y Junta Directiva del Emisor adoptada el 19 de abril de 2020. Los Valores serán ofrecidos inicialmente al 100% de su valor nominal. Los Valores serán emitidos en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. Esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, bajo la Resolución No. SMV-191-22 del 20 de mayo de 2022. No existe limitación de los derechos de los Valores en cualquiera otra obligación o contrato del Emisor. En base a los estados financieros interinos del 31 de diciembre de 2021, la relación valor nominal de la Emisión sobre patrimonio es 1.16x utilizando cifras del 31 de diciembre de 2021. A la misma fecha la relación valor nominal de la emisión sobre capital pagado se ubicó en 2.74x.

FERNANDO FD DUQUE

La base de cálculo que se utilizará para el cómputo de los intereses de los Valores es días transcurridos entre 360.

La Fecha de Oferta respectiva, la Fecha de Emisión, Monto, Plazo, la Tasa de Interés, Cronograma de Amortización, Garantías, la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de haberla, la Fecha de Pago si la misma será en un solo pago al vencimiento o por medio de amortización a capital de ser el caso se deberá incluir en el suplemento cronograma de amortización de capital, el Monto de cada serie de Valores y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de Valores, será determinada por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S. A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo para su autorización a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s)

Todo suplemento al presente Prospecto Informativo que el Emisor emita y entregue a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. formarán parte integral del Prospecto Informativo y, por ende, se entenderá que toda referencia al Prospecto Informativo y su contenido incluirá lo establecido en cada suplemento.

El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Valores Corporativos, en tantas series como la demanda de mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ciento Cuarenta y Cinco Millones de dólares (US$145,000,000.00). El Programa Rotativo de Valores Corporativos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Valores Corporativos en series en la medida que exista disponibilidad. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Valores Corporativos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del Programa Rotativo de Valores Corporativos de US$145,000,000.00. En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Valores Corporativos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas series de Valores Corporativos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. El Programa Rotativo de Valores Corporativos estará disponible por un plazo de vigencia definido; el cual será de 10 años, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la SMV y la BLV. El término rotativo de este programa no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previamente, según las condiciones de redención anticipada detalladas en los respectivos Valores Corporativos.

Los Valores serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Clase y Denominación, Emisión, Autenticación, Fecha y Registro de los Valores

Los Valores serán emitidos en forma inmovilizada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de Mil Dólares (US$ 1,000.00), en múltiplos de esta denominación y serán ofrecidos a titulo del Emisor.

FERNANDO FD DUCUE

Los montos de cada una de las Series de los Valores serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Prival Bank, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Valores.

2. Precio Inicial de la Oferta

Los Valores serán ofrecidos inicialmente a un precio de cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Valores sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

Cada Valor será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Valor durante la sesión bursátil de negociación más los intereses acumulados, en Dólares, en la Fecha de Emisión. En caso de que la Fecha de Emisión de un Valor sea distinta que la Fecha de Oferta o de una Fecha de Pago, al precio de venta del Valor se sumarán los intereses correspondientes a los días transcurridos en la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Emisión del Valor (o desde la Fecha de Oferta si se trata del primer Período de Interés) y la Fecha de Emisión del Valor.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrecen, tales como pero no limitados a: número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferentes. Cabe destacar que sobre la presente oferta no existen derechos de suscripción.

3. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

Para cada una de las Series de Valores de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Sin embargo, el plazo de los Valores no podrá ser inferior a 30 días o superior a 10 años. La periodicidad de pago de capital será estipulada en cada uno de los Valores de la Emisión, y será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. El capital de los Valores será pagado a los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, de manera proporcional.

4. Tasa, Cómputo y Pago de Interés

Los Valores de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, de haberla. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma será fija o variable. Los Valores devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto

FERNANDO FD DUQUE

Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y, será revisada y fijada al menos tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés. Adicionalmente, en el caso de tasa variable el Emisor notificará a Latinclear las tasas de intereses aplicables con por lo menos tres (3) Días Hábiles antes del inicio del Periodo de Interés correspondiente

Para cada una de las Series de Valores de que se trate, la periodicidad del pago de intereses será trimestral en las fechas de 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. Los Valores devengarán la Tasa de Interés, pagadera en cada Fecha de Pago, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Valor fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Cada Valor devengará intereses pagaderos con respecto a su Saldo Insoluto: (i) desde su Fecha de Emisión si se trata del primer Período de Interés del Valor, o (ii) en caso de que no sea el primer Período de Interés, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Emisión del Valor; hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Valor fuese pagado en su totalidad. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Valores serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Valor correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Los intereses devengados por los Valores serán pagados en cada Fecha de Pago a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en la fecha de registro fijada por el Emisor para dicha Fecha de Pago. Adicionalmente, el Emisor notificará a Latinclear las tasas de intereses aplicables.

En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados, como única compensación e indemnización (independientemente de cualesquiera daños causados), intereses sobre dicha suma de capital o interés no pagados, según sea el caso, a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés aplicable a los Valores más 2% anual, desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad, con excepción de aquellas deducciones que sean requeridas por ley.

5. Forma de los Valores

Los Valores serán emitidos en forma inmovilizada y estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta de Valores establecido en el Capítulo III del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear") acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe.

FERNANDO FD DUQUE

La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Valores será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada uno de dichos Valores será considerado como su único propietario respecto a todos los pagos que le correspondan de acuerdo con los términos y condiciones de los Valores. Mientras Latinclear sea el Tenedor Registrado de los Valores, Latinclear será considerado el único propietario de los Valores representados en dichos Valores y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Valores no tendrán derecho a porción alguna de los Valores sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Valores tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Los inversionistas podrán realizar la compra de Valores a través de las Casas de Valores designadas por el Emisor, quienes deben ser Participantes de Latinclear, quienes deberán ejecutar las compras a favor de su cliente.

Todo pago de intereses u otros pagos bajo los Valores serán realizados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a nombre del Tenedor Registrado, poniendo a disposición de la central de valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha central de valores. Latinclear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez que reciba los fondos del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Tenedor Registrado de un Valor será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Valor. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Valores, deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado por el Emisor a Latinclear como Tenedor Registrado de un Valor. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Valor tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Valor.

Latinclear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con los Valores, acreditará en las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Valores, de acuerdo con sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Valores, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En vista que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los Valores, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Latinclear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo con instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Valores, y

FERNANDO FD DUQUE

únicamente en relación con la porción del total del capital de los Valores con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. Latinclear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Contrato de Administración celebrado entre Latinclear y el Emisor obligará a Latinclear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Valores, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los Valores en concepto de pago de intereses devengados o de capital se harán con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

6. Título, Transferencia y Canje del Valor

(a) Título; Tenedor Registrado

Los derechos bursátiles con respecto a los Valores estarán limitados a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Valores. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Valores será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). En adición, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Valores Globales tendrán derecho a transferir dichos derechos, de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

(b) Transferencia del Valor

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En vista que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de los Valores para dar en prenda sus derechos a una persona o entidades que no son Participantes, estará sujeta al cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores para su constitución y perfeccionamiento.

7. Agente de Pago, Registro y Transferencia

Mientras existan Valores expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia en la Ciudad de Panamá,

FERNANDO FD DUQUE

República de Panamá. El Agente de Pago, Registro y Transferencia está encargado de autenticar y entregar los Valores, calcular los intereses de cada Valor, sujetos a aprobación del Emisor, y efectuar los pagos de intereses en cada Fecha de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago, Registro y Transferencia en la redención o en el pago de los Valores a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Valores, puesto que efectuara dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar a su cargo en cualquier momento mediante notificación por escrito al Emisor. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por el Emisor, a menos que el Emisor acepte una fecha anterior. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago no será efectiva hasta que se haya nombrado al nuevo agente y el mismo haya aceptado dicho cargo.

El Emisor podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia en los siguientes casos:

(i) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o

(ii) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia del Mercado de Valores; o

(iii) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o

(iv) En caso de que la opinión razonable del Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia incurra, ya sea por acción u omisión, negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato de Agencia.

(v) En caso de que El Emisor decida no continuar utilizando los servicios del Agente de Pago, Registro y Transferencia y para ello le notifique de su decisión al Agente de Pago y Registro con 30 días calendarios de anticipación.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor deberá suscribir un nuevo contrato de agencia substancialmente en los mismos términos y condiciones del presente Contrato de Agencia con una institución de reconocido prestigio con oficinas en la Ciudad de Panamá.

Agente de Pago, Registro y Transferencia:

PRIVAL BANK, S.A.

Calle 50 y Calle 71,
Edificio Prival
San Francisco, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-00396

FERNANDO FD DUQUE

Panamá, República de Panamá
Atención: Yamileth Ortega -Agente de Pago, Registro y Transferencia
Correo:yortega@prival.com;rvanegas@prival.com; dfabrega@prival.com
Teléfono: +507 303-1900

8. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a los Tenedores Registrados en una Fecha de Pago de conformidad con los Valores será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago.

El pago de capital, intereses y cualesquier otro pago relativo a los Valores será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, actualmente ubicadas en Calle 50 y 71 San Francisco, Apartado Postal número cero ocho tres dos (0832), Zona cero cero tres nueve seis (00396), Teléfono tres cero tres – uno nueve cero cero (303-1900), Ciudad de Panamá, República de Panamá, conforme en las formas y sujeto a los términos y condiciones detallados en el Prospecto Informativo. En el caso de que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central o mediante transferencia electrónica. Si una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente. Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Valores ya sean de capital o intereses, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier impuesto, gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza.

Todos los pagos de capital e intereses con respecto a los Valores serán hechos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Valor Individual será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, o (ii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Valor Global será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a nombre del Tenedor Registrado, poniendo a disposición de la central de valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha central de valores. En el caso de Valores Globales, Latinclear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez que reciba los fondos del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Tenedor Registrado de un Valor Global será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Valor Global. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Valores Globales, deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado por el Banco a Latinclear como Tenedor

FERNANDO FD DUQUE

Registrado de un Valor Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Valor Global tendrá derecho a recurrir contra el Banco en relación a cualquier pago adeudado bajo dicho Valor Global.

No es necesario entregar el Valor para recibir un pago con relación al mismo. Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los Valores serán hechos en Dólares.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Valores ya sean de capital, intereses, montos adicionales, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres y sin deducciones, salvo por impuestos según se contempla en este Prospecto.

El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince (15) Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto el Agente de Pago, Registro y Transferencia escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección inscrita en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago, Registro y Transferencia por la oficina de correo. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante crédito a su cuenta en el Agente de Pago, Registro y Transferencia, dicho pago será acreditado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a la cuenta que conste inscrita en el Registro en cada Fecha de Pago sin costo al Tenedor Registrado.

9. Dineros No Reclamados

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor no reclamadas por los Tenedores Registrados de los Valores Individuales, que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los Valores, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a su fecha de pago (en el caso de intereses y capital) o vencimiento (en el caso de capital). Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Valores que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de los Valores Individuales dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado de un Valor Individual

FERNANDO FD DUQUE

deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad ulterior alguna.

10. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Valores, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

11. Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Valores de cualesquiera de las Series, parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de Dólares (US$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Emisión. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de las Series emitidas y en circulación. La porción del saldo redimida de los Valores dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.

El aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores será enviado como un hecho de importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de información (SERI).

12. Prelación de los Valores

Los Valores constituirán una obligación directa y no subordinada por el Emisor. El Emisor acuerda hacer lo necesario para que sus obligaciones de pago derivadas de los Valores tengan, en todo momento, un estatus por lo menos *pari passu* respecto de sus otras obligaciones de pagos, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que por Ley tengan prelación.

13. Compromisos del Emisor

FERNANDO FD DUQUE

(a) Declaraciones:

1. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Valores.

2. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Valores ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, valida y exigible al Emisor.

3. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Valores no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.

4. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago, Registro y Transferencia es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni suministrando información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.

5. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.

6. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

7. Los estados financieros auditados del Emisor fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.

8. El Emisor no ha incurrido en ninguno de los Eventos de Incumplimiento con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su position financiera.

9. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditados, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.

FERNANDO FD DUQUE

10. No existe un cambio material adverso que pueda afectar al Emisor, ya sea en (i) el negocio o (ii) en la condición financiera (iii) en los resultados de operaciones o (iv) en las perspectivas futuras de negocios.

(b) Obligaciones de Hacer:

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva autorice expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Valores estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

1. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del Emisor correspondientes a dicho período, debidamente auditados por una firma de auditores independientes. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores y aquellos acuerdos en la materia que, de tiempo en tiempo, adopte la Superintendencia del Mercado de Valores.

2. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los estados financieros del Emisor trimestrales interinos, a más tardar dos (2) meses después de terminado el trimestre. De igual forma, dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores, y aquellos acuerdos en la materia que, de tiempo en tiempo, adopte la Superintendencia del Mercado de Valores.

3. Cumplir con la presentación de los informes de actualización (IN-T, IN-A), a los cuales se acompañan los estados financieros correspondientes, según se estipula en el Acuerdo 18-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo, o cualquier otra norma aplicable que, de tiempo en tiempo, adopte la Superintendencia del Mercado de Valores.

4. Informar oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores sobre cualquier evento que pueda afectar sus perspectivas o el cumplimiento de sus obligaciones y sobre cualquier evento de importancia en el desarrollo del negocio, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008.

5. Cumplir con las disposiciones del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley 67 de 2011, y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

FERNANDO FD DUQUE

6. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.

7. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.

8. Cumplir con los términos y condiciones establecidos para cada una de las Series.

9. Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.

10. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.

11. Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.

12. Utilizar los fondos provenientes de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.

13. Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las obligaciones de hacer; o (ii) las obligaciones de no hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las Causales de Vencimiento Anticipado.

14. Presentar trimestralmente al Agente de Pago Registro y Transferencia un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con las Condiciones Financieras y de Cobertura.

15. Modificar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la primera Fecha de Oferta de los Valores, el Fideicomiso de Garantía y cumplir a cabalidad con sus términos y condiciones.

16. Realizar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la primera Fecha de Oferta de los Valores, todas las gestiones que sean necesarias para que las Hipotecas sean mantenidas y extendidas a fin de garantizar las obligaciones derivadas de los Valores.

17. Realizar todas las gestiones que sean necesarias dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la primera Fecha de Oferta de los Valores, a fin de que se celebre la cesión de manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, de las Cuentas Por Cobrar.

18. Remitir Información y formularios al Sistema Electrónico de Información (SERI) de la Superintendencia del Mercado de Valores.

(c) Obligaciones de No Hacer:

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series respectiva autorice expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores,

FERNANDO FD DUQUE

las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Valores estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

1. Disolverse.
2. Fusionarse, escindirse, consolidarse, someterse voluntariamente a un proceso de reorganización o materialmente alterar su existencia.
3. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, 'sale and leaseback transactions'), excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.
4. Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un veinticinco por ciento (25%).
5. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
6. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
7. Garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas y/o subsidiarias, excepto por aquellas derivadas del giro normal del negocio.
8. Constituir nuevos gravámenes sobre las fincas que componen los Proyectos, distintos a los que se requieran para garantizar la presente Emisión.
9. Declarar y distribuir dividendos a sus accionistas, ni recomprar sus acciones, ni de ninguna otra manera reducir su patrimonio hasta cancelar el 75% del Saldo Insoluto de la Serie A del Programa.
10. Incurrir en endeudamientos financieros adicionales a la Emisión que en su conjunto superen US$15,000,000.00.
11. Vender los Bienes Inmuebles, Terrenos, Terrenos en Desarrollo, Unidades Inmobiliarias y las fincas y/o lotes que conforman los Proyectos, por debajo de su valor de venta rápida según el último avalúo de la Emisión.

14. Condiciones Financieras y de Cobertura

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series respectiva autorice expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Valores estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a:

1. Mantener una Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta mayor o igual a 2.0 veces;
2. Utilizar en las Fechas de Pago las Cuentas Por Cobrar cedidas al Fideicomiso para cancelar el saldo insoluto de la Serie A;
3. Una vez se haya cancelado la Serie A emitida para cancelar otras obligaciones del Emisor, se podrá utilizar las Cuentas por Cobrar para amortizar el Saldo Insoluto de series adicionales emitidas para el desarrollo de nuevos proyectos.

FERNANDO FD DUQUE

15. Causales de Vencimiento Anticipado

Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado y, por lo tanto, el incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones relacionadas a los Valores, las siguientes causales, las cuales, de suscitarse alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que sea emitida una Declaración de Vencimiento anticipado de todos los Valores de la Emisión:

1. El incumplimiento por parte del Fideicomitente, entiéndase el Emisor, de cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya subsanado dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notificó tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.

2. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados, de cualesquiera de las Series, en cualquier Fecha de Pago. En caso que suceda esta causal, el Emisor tendrá quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de intereses derivados de los Valores.

3. Si el Emisor incumple sus obligaciones respecto las amortizaciones a capital en cualquier fecha. En caso que suceda, el Emisor tendrá quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital de los Valores.

4. Si el Emisor incumpliere las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer, las Condiciones Financieras o cualquiera otra obligación o condición estipulada bajo cualquiera de los demás Documentos de la Emisión y dicho incumplimiento no sea remediado dentro del Período de Cura.

5. Si el Emisor incumple con alguna representación o garantía contenida bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión y no es remediado dentro del Periodo de Cura.

6. Si el Emisor incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito por un monto superior a cinco millones de Dólares (US$5,000,000) moneda legal de los Estados Unidos de América, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").

7. Si se decreta una orden de suspensión del pago de las deudas del Emisor, o entable procedimientos o tome cualquier acción corporativa para ser liquidado, declarado en concordato, quiebra o insolvente, o sea intervenido, reorganizado o liquidado por autorizad reguladora o judicial;

8. Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales que de que fuesen sujeto, ya tomadas en forma individual

FERNANDO FD DUQUE

o conjunta, superior a los cinco millones de Dólares (US$5,000,000) moneda legal de los Estados Unidos de América.

9. Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior a cinco millones de Dólares (US$5,000,000), y dicho proceso no es afianzado dentro del Periodo de Cura a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.

10. Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá siempre y cuando afecta la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el Prospecto Informativo.

11. Si alguna autoridad competente revoca alguna licencia, permiso o concesión que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor y sus empresas relacionadas y/o afiliadas.

En caso de que uno o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del Periodo de Cura o del plazo estipulado en caso de aquellos que tengan plazo distinto al Periodo de Cura, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva se lo soliciten, podrá (i) expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Valores de la Serie respectiva, la cual será comunicada al Emisor, al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Valores de todas las Series de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido e instruirá al Fiduciario para que proceda de la siguiente forma:

a. Venda y liquide cualquiera Bienes Fideicomitidos que a su juicio sea necesario liquidar, mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible.

b. Entregar el producto, de la ejecución de la venta liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos, así como el efectivo que tenga en su poder, a EL AGENTE para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados, de acuerdo a los términos y condiciones de los Valores y del Contrato de Agencia, luego de cubrir los siguientes gastos: (1) Gastos del proceso judicial, de venta, incluyendo pero sin limitar impuestos, comisiones, gastos notariales y de registro, así como los honorarios de abogado u otros profesionales necesarios para llevar a cabo la ejecución de venta y liquidación de los Bienes Fideicomitidos; (2) Gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso de Garantía.

En caso de incumplimiento por parte del Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia será la persona encargada de recopilar las aceptaciones o no de los Tenedores Registrados de los Valores de las Series.

16. Enmiendas y Cambios

Toda la documentación que ampara los Valores, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de

FERNANDO FD DUQUE

los Tenedores Registrados de los Valores con el propósito único de remediar ambigüedades, para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación o para adicionar garantías necesarias para cumplir con la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta o cancelar garantías siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento de la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Valores. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva. Las modificaciones de la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento de cualquiera de las Series, requerirán de la aprobación de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva. Las modificaciones relacionadas a la Garantía requerirán la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Valores se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo 3-2008, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento.

En caso de valores registrados con posibilidad de emitir Series que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más series en circulación, se debe presentar ante la Superintendencia las Aceptaciones necesarias de los tenedores de los valores de cada una de las Series por separado, según lo establece la posición Administrativa Opinión SMV No. 2 -2021 de 10 de febrero de 2021.

Para aquellos casos, que no representen una modificación a los términos y condiciones de los Valores, pero que requiera la aprobación previa de los Tenedores Registrados, dicha aprobación o consentimiento se obtendrá de las siguientes maneras:

- Mediante el envío de una nota, ya sea mediante notificación escrita o correo electrónico, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la dirección que aparezca en el Registro, solicitando de cada Tenedor Registrado su aprobación o no sobre el tema a discutir, dicha nota deberá contener el plazo que tendrá el Tenedor Registrado para enviar su respuesta al requerimiento, dicho plazo no podrá ser, en ningún momento inferior a cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del envío de la correspondiente solicitud; o

- El Agente de Pago, Registro y Transferencia y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados, podrán solicitar la celebración de una reunión, para tomar las decisiones que correspondan, para lo cual se deberá seguir el siguiente procedimiento: a) La convocatoria para una reunión de Tenedores Registrados deberá enviarla el Agente de Pago, Registro y Transferencia con no menos de siete (7) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la reunión, mediante el envío de una nota, ya sea mediante notificación escrita o correo electrónico, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la dirección que aparezca en el Registro; b) En

FERNANDO FD DUQUE

la primera convocatoria de toda reunión de Tenedores Registrados de la Serie respectiva, constituirá quórum la presencia de una Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva. En la segunda convocatoria, el quórum se constituirá con el número de los Tenedores Registrados que se encuentren presentes o representadas; c) las decisiones en dichas reuniones se tomarán conforme a lo establecido en el presente documento respecto a las decisiones que pueden ser tomadas por una Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva y aquellas que deberán ser tomados por una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva.

17. Mutilación, Destrucción, Pérdida o Hurto de un Valor

En aquellos casos que un Tenedor Registrado tenga un Valor Individual, y el mismo Valor se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Valor podrá solicitar al Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, la expedición de un nuevo Valor. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar por el Valor deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Valor en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Valor, sin la necesidad del mencionado procedimiento judicial, cuando considere a su juicio, que es razonablemente cierto por los sustentos y explicaciones presentadas que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Valor sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia exijan a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

18. Restricciones de la Emisión

La Emisión no está limitada en cuanto a un número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

19. Notificaciones

(a) Notificaciones al Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia

Cualquier notificación o comunicación de los Tenedores Registrados al Emisor, al Agente de Pago se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y (i) entregada personalmente, o (ii) enviada por servicio de courier prepagado, a la dirección que se detalla a continuación:

Al Emisor:

IDEAL LIVING CORP.
Edificio Discovery Center
Urbanización Santa María Golf & Country Club
Corregimiento de Juan Díaz,
Panamá
Sitio Web: www.santamariapanama.com
Ciudad de Panamá
Apartado 0834-02142
Panamá, República de Panamá

FERNANDO FD DUQUE

Atención: Emisor Ideal Living Corp.
Coreo: icaballero@santamariapanama.com
Teléfono: +507 303 1341

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia:

PRIVAL BANK, S.A.
Calle 50 y Calle 71,
Edificio Prival
San Francisco, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Atención: Yamileth Ortega -Agente de Pago, Registro y Transferencia
Correo: inversión.pa@prival.com
Teléfono: +507 303-1900

Al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía:

PRIVAL TRUST, S.A.
Calle 50 y Calle 71,
Edificio Prival
San Francisco, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Atención: Fiduciario del Fideicomiso de Garantía
Correo: trust.pa@prival.com
Teléfono: +507 303-1900

El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación a los Tenedores Registrados.

Las notificaciones enviadas por *courier* se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

(b) Notificaciones a los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de un Valor deberá hacerse por escrito (i) mediante entrega personal, (ii) mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, o (iii) mediante publicación en un diario matutino de amplia circulación en la ciudad de Panamá, a opción de la persona que envía la notificación o comunicación.

Si la notificación o comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso, y en el segundo caso en la fecha de la publicación en dicho diario.

20. Ley Aplicable

Los Valores se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

B. Plan de Distribución de los Valores

FERNANDO FD DUQUE

Los Valores serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Para efectos de la colocación de los Valores a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Prival Securities Inc., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., miembro de Latinclear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución CNV No. 119-10 de 16 de abril de 2010, para llevar a cabo la negociación de los Valores a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La colocación se hará mediante el mejor esfuerzo, tal como se estipula en el contrato de corretaje.

Las comisiones que se generen por la negociación de los Valores de las Series se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia del Mercado de Valores como por la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., referentes al registro, supervisión y negociación primaria de los Valores.

El Emisor podrá distribuir los Valores entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Valores objeto de la presente Emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Los Valores no serán ofrecidos simultáneamente en los mercados de dos o más países y un tramo no ha sido o está siendo reservado para algunos de estos. Ninguna porción de la Emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos.

Los Valores no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

C. Mercados

La oferta pública de los Valores fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-191-22 del 20 de mayo de 2022. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Valores han sido listados para su negociación en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

FERNANDO FD DUQUE

D. Gastos de la Emisión

Asumiendo que la colocación de la totalidad del monto de los Bonos el Emisor incurriría en los siguientes gastos de la emisión a ser pagados por Ideal Living Corp.:

	Precio al Público	Comisiones y Gastos	Monto Neto al Emisor
Por unidad	US$1,000.00	US$6.64	US$993.54
Total	**US$145,000,000.00**	**US$962,350.50**	**US$144,037,649.50**

El desglose de dichos gastos es el siguiente:

En US$	Periodicidad	Gasto Aproximado
Comisiones		
Comisión de Colocación + ITBMS	Única	775,750.00
Gastos Legales + ITBMS	Única	26,750.00
Calificación de Riesgo + ITBMS	Única	16,050.00
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.		
Tarifa de Negociación	Única	69,388.02
Tarifa de Inscripción	Única	350.00
Trámite de Registro	Única	150.00
Renovación	Anual	75.00
Central Latinoamericana de Valores		
Registro Emisión + ITBMS	Única	1,100.00
Mantenimiento + ITBMS	Anual	250.50
Superintendencia del Mercado de Valores		
Tarifa de Registro ante la SMV por Oferta Pública	Única	50,750.00
Tarifa de Supervisión	Anual	21,750.00
		962,363.52

E. Uso de los Fondos Recaudados

Los fondos netos producto de la venta de los Valores, se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. Sin embargo, al tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos de las rotaciones o futuras Series, a través de la vigencia de dicha Serie, en atención a sus condiciones de negocio y necesidades financieras, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de fondos para cada una de las Series de Valores corporativos emitidos con posterioridad será notificado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y se anunciará mediante el suplemento respectivo al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Los fondos se usarán parcialmente para cancelar la totalidad del Saldo insoluto de las Series emitidas relativas a la emisión del Emisor autorizada mediante Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012.

FERNANDO FD DUQUE

F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de los Valores, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2021 como base de análisis, sería el siguiente:

	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
PASIVOS		
Cuentas por pagar	5,778,769	5,778,769
Anticipos recibidos de clientes	14,238,843	14,238,843
Bonos por pagar porción corriente	108,007,785	0
Impuesto sobre la renta por pagar	10,040	10,040
Dividendos por pagar	6,769,282	6,769,282
Total de pasivos circulantes	**147,704,185**	**39,696,400**
Pasivos a largo plazo		
Financiamientos con Instituciones financieras	21,431,479	21,431,479
Bonos por pagar porción no corriente	21,741,034	145,000,000
Cuotas y depósitos de garantía recibido de clientes	22,966,782	22,966,782
Otros pasivos	7,358,865	7,358,865
Total pasivos a largo plazo	**73,498,160**	**196,757,126**
Total de los Pasivos	**221,202,345**	**236,453,526**
PATRIMONIO		
Acciones comunes	52,991,614	52,991,614
Utilidades no distribuidas	71,711,579	71,711,579
Total del Patrimonio	**124,703,193**	**124,703,193**
Total de los PASIVOS y PATRIMONIO	**345,905,538**	**361,156,719**

G. Garantías

La emisión autorizada mediante Resolución No. SMV. No. 407-12 de 10 de diciembre de 2012 está garantizada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía; dicho Fideicomiso será enmendado a fin de garantizar las Series garantizadas y sus rotaciones de la presente Emisión.

Las Series A y B cuentan con garantías constituidas en Fideicomiso de Garantía. Las Series posteriores podrán ser garantizadas o no. El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series de la presente Emisión mediante la constitución de garantías a favor de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía.

El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y la Bolsa, con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no. Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán los indicados en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso.

Así las cosas, las Series garantizadas y sus rotaciones estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía (en adelante el "Fideicomiso" o el "Fidecomiso de Garantía"). La Escritura Pública por la cual se protocolice la Enmienda al Contrato de

FERNANDO FD DUQUE

Fideicomiso Irrevocable de Garantía deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a favor del Fideicomiso en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores de las Series garantizadas en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie garantizada. Dicha enmienda será constituida y debidamente registrada en el Registro Público de manera posterior a la cancelación de los compromisos que mantiene el Emisor con los tenedores de la emisión autorizada mediante Resolución SMV. No. 407-12 de 10 de diciembre de 2012. La enmienda se realizará mediante la aprobación de las partes contratantes en el momento de la modificación, es decir el Fideicomitente y el Fiduciario. La presente emisión si cuenta con cobertura de garantías mínima. El Fideicomiso de Garantía únicamente garantizará las Series garantizadas de la presente Emisión y el mismo contendrá los siguientes términos y condiciones que se describen a continuación:

1. Objetivo y Beneficiarios

Como garantía de las Series garantizadas de la presente Emisión, se realizará una Enmienda al Fideicomiso que garantiza la emisión bajo la Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012, la cual será cancelada. Dicho Fideicomiso de Garantía regirá de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada mediante la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017, de la República de Panamá, para garantizar únicamente a los Tenedores Registrados de las Series garantizadas, 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 Emisor, según los términos y condiciones de los Valores.

2. Domicilio del Fideicomiso

El domicilio del fideicomiso estará ubicado en sus oficinas principales ubicadas en Calle 50 y Calle 71, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

3. Fiduciario

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía es Prival Trust, S.A., Sociedad organizada bajo las leyes de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a la Ficha 726731, Documento 1923782, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID No.001-2011, expedida el día 18 de febrero del año 2011, con domicilio en Calle 50 y Calle 71, San Francisco, Teléfono. +507 303-1900, Fax. +507 303-1939, Apartado Postal 0832-00396, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con el Fideicomitente y se dedica exclusivamente al negocio fiduciario. A la fecha del presente documento, el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor.

El Fiduciario es subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. A la fecha del presente Prospecto, el Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Fiduciario, ni con su persona controladora. Igualmente, el Fiduciario ni su persona controladora es tenedor de valores del Emisor ni será tenedor de los Valores.

Las personas de contacto para cualquier tema relacionado con el Fideicomiso son Leticia Oberto (loberto@prival.com); Lorena Candanedo (lcandanedo@prival.com) e Ingrid Chang (ichang@prival.com) /trust.pa@prival.com.

FERNANDO FD DUQUE

4. Fideicomitente

El Emisor actúa como Fideicomitente toda vez que es el propietario de los Bienes Inmuebles sobre los cuales se constituirá Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio y demás Bienes Fideicomitidos que se otorgarán en garantía de la presente Emisión.

5. Bienes Fideicomitidos

Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario por el Fideicomitente o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, los cuales se denominarán conjuntamente como Bienes Fideicomitidos, incluyendo, sin limitar: incluyendo:

a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles.
b) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto,
c) Las Cuentas por Cobrar cedidas al Fideicomiso;
d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso;
e) Endosos de los Seguros. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de los Seguros;
f) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero;
g) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución);

Las Partes expresamente reconocen que el Fiduciario recibe los Bienes Fideicomitidos a título Fiduciario y no a título personal, para beneficio de los Beneficiarios, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, y que, en tal calidad y de ser necesario, procederá únicamente conforme a las prerrogativas y derechos que el Fideicomiso le confiera.

El Contrato de Fideicomiso sólo podrá ser modificado mediante acuerdo escrito suscrito por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Agente, previa autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados si así es requerido, siempre que sea por razones distintas a las antes expuestas.

6. Bienes Inmuebles

Los siguientes Bienes Inmuebles serán otorgados como garantía a favor de los Tenedores Registrados de las Series garantizadas de la Emisión, y sobre ellos se constituirá Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio a favor del Fideicomiso de Garantía:

No. De Lote	No. de Finca	Superficie Vendible M2	Valor (US$)
RM-3	250332	132,383.14	97,963,523.60

FERNANDO FD DUQUE

RM-3	294259	27,211.41	20,136,443.40
RM-3-C2	250339	42,846.28	35,990,875.20
RM-3	277646	45,108.61	33,380,371.40
MD-1	30138979	3,035.52	4,856,832.00
MD-1	30138983	2,882.21	4,611,536.00
MD-1	30138984	5,122.82	7,940,371.00
MD-1	30138985	2,280.05	3,648,080.00
MD-1	30138986	2,397.88	3,836,608.00
MD-1	30138987	2,786.72	4,458,752.00
MD-1	30138988	2,591.94	4,147,104.00
MD-1	30138990	2,752.65	3,578,445.00
RM-3	277648	45,108.61	64,557,970.00
RM-3-C2	406667	9,677.80	22,745,000.00
Total		326,185.64	311,851,911.60

Los Bienes Inmuebles antes descritos una vez incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, las nuevas Unidades Inmobiliarias que resulten de la incorporación podrán ser vendidas por el Emisor. En caso de venta el Emisor cederá a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía al menos el sesenta y cinco por ciento (65%) de cada uno de los pagos del precio de venta de cada una de las Unidades Inmobiliarias vendidas.

Los valores mercado del avalúo de los Bienes Inmuebles fueron el resultado de tres informes de avalúo preparado por la empresa Mallol & Mallol con fechas de 5 de agosto de 2019 y 12 de julio de 2021.

Los Tenedores Registrados de los Valores de la Emisión podrán solicitar al Fiduciario copia del Contrato de Fideicomiso de Garantía. La solicitud se debe enviar por escrito y los Tenedores Registrados de los Valores asumirán los costos relacionados a dicho requerimiento.

7. Patrimonio Separado

Los Bienes Fideicomitidos a pesar de estar a nombre de El Fiduciario, constituirán un patrimonio separado de los bienes propios de El Fiduciario para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del presente Fideicomiso, o por terceros cuando dichos Bienes Fideicomitidos se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

8. Dirección del Fiduciario

La dirección del Fideicomitente es la siguiente:

Prival Trust
Dirección Calle 50 con 71, San Francisco, Ciudad de Panamá, Panamá
Tel.: +507 303-1930
Contactos: Leticia Oberto / Lorena Candanedo / Ingrid Chang
Correo: trust.pa@prival.com

FERNANDO FD DUQUE

9. Administración de los Bienes Fideicomitidos antes de una Declaración de Vencimiento Anticipado.

Mientras no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, sin perjuicio de los demás derechos y obligaciones contenidos en el contrato de Fideicomiso, los Bienes Fideicomitidos deberán ser administrados de la siguiente manera:

(A) Prohibiciones para el Fiduciario: El Fiduciario no podrá disponer o distribuir los Bienes Fideicomitidos en forma contraria o distinta a la establecida en el presente contrato. El Fiduciario mantendrá los Bienes Fideicomitidos de acuerdo a los términos y condiciones del presente Fideicomiso en beneficio del Beneficiario Principal, por lo cual el Fiduciario no podrá:

- Traspasar los Bienes Fideicomitidos a terceras personas, por causas distintas a las estipuladas en el presente contrato.
- Invertir los Bienes Fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria, en otros bienes de su propiedad.
- Invertir los Bienes Fideicomitidos en acciones o bienes de empresas en las cuáles tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros.
- Adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes cedidos o hipotecados o constituidos en garantía a favor del Fideicomiso, salvo sea en ejecución de los Bienes Fideicomitidos luego de la Declaración de Vencimiento Anticipado en beneficio del Beneficiario Principal.

(B) Obligaciones de El Fiduciario: Sin perjuicio de las obligaciones que se describen más adelante en el presente Contrato de Fideicomiso, durante la vigencia del presente Fideicomiso y mientras no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, EL FIDUCIARIO deberá, en beneficio del Beneficiario Principal:

- Administrar los Bienes Fideicomitidos conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.
- Aceptar los endosos de los Seguros requeridos, a fin de garantizar que, cualquier suma en concepto de indemnización que deba ser pagada por la ocurrencia de un siniestro, sea entregada directamente al Fiduciario.
- En general, sin limitar, realizar las demás obligaciones y responsabilidades descritas en los Documentos de la Emisión.

(C) Adhesión, Sustitución o Liberación de Garantías: El Emisor, sus proyectos, u otros bienes inmuebles no incluidos en el Fideicomiso u otras sociedades relacionadas o afiliadas al mismo, podrán adherirse, de tiempo en tiempo, al Fideicomiso de Garantía en Calidad de Fideicomitentes Garantes , constituir primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles de su propiedad y/o adicionar Cuentas por Cobrar, para que estos queden sujetos al Fideicomiso de Garantía, siempre y cuando hayan obtenido el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario, previa aprobación y evaluación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y el Fideicomitente esté en cumplimiento con la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta.

Una vez se hayan recibido los fondos relativos al porcentaje de las Cuenta por Cobrar requerido y siempre que se haya cumplido con la Cobertura de Valor de Costo Sobre Deuda Neta, el Fiduciario, procederá a emitir una minuta de cancelación respecto a la finca o lote que corresponda. El costo de la minuta de cancelación es a cargo del Emisor.

FERNANDO FD DUQUE

De ser el caso, el Emisor deberá remitir la documentación requerida para tal fin para la revisión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de los bienes que se otorguen como garantías de los Valores de las Series.

El Fideicomiso de Garantía y el Contrato de Cesión podrán ser modificados sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Valores y sus respectivas Series, siempre que ello sea necesario, única y exclusivamente, para efectos de incorporar nuevos Fideicomitentes Garantes y/o constituir garantías adicionales, sustituir o cancelar a favor de los Tenedores Registrados de los Valores de las Series, con el fin de cumplir con las coberturas de garantías correspondientes.

El FIDUCIARIO, podrá, previa autorización de EL AGENTE, sustituir o liberar parcialmente garantías otorgadas a favor de EL FIDUCIARIO, siempre y cuando EL EMISOR esté en cumplimiento con la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta, las Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Condiciones Financieras y de Cobertura y no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, conforme a las Obligaciones Garantizadas. El costo de dicha sustitución o liberación parcial correrá por cuenta de EL EMISOR o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitidos. Dicho reemplazo o traspaso de Garantías no está sujeto al proceso de modificación de términos y condiciones de la Oferta.

(D) Cumplimiento de Obligaciones: Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las Obligaciones Garantizadas del Fideicomitente, así como todas las obligaciones del Fideicomitente a favor del Fiduciario según los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, cualesquiera Bienes Fideicomitidos serán traspasados y devueltos al Fideicomitente, luego de recibida una notificación formal por parte del Agente, donde instruyan al Fiduciario a proceder con el traspaso y/o liberación de los Bienes Fideicomitidos. El costo de dicho traspaso correrá por cuenta del Fideicomitente o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

(E) Administración de los Bienes Inmuebles: El Fideicomitente se obliga a cuidar y a mantener los Bienes Inmuebles, así como sus mejoras, con la diligencia de un buen padre de familia y a sus propias expensas, a fin de que su valor como garantía no se vea menoscabado y para evitar daños y perjuicios a terceros.

(F) Pago de Impuestos y Gastos: El Fideicomitente se obliga a pagar puntualmente el impuesto de inmueble o cualquiera otros impuestos tanto municipales como nacionales, el pago de multas e infracciones y cualquiera otros gravámenes o tasas de valorización o por suministro de servicios públicos que en la actualidad recaen sobre los Bienes Inmuebles, y a pagar asimismo cualesquiera impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes de cualquier índole que se establezcan en el futuro y que recaigan sobre éstas, comprometiéndose además a presentar al Fiduciario, en cualquier momento en que ésta lo exija, la constancia de que está a paz y salvo con los citados impuestos y tasas. El Fideicomitente será responsable de todos los gastos de mantenimiento y reparación que sean necesarios para la adecuada conservación de los Bienes Fideicomitidos, obligándose de igual forma, llegado el caso, a rendir cuentas a satisfacción del Fiduciario. El Fiduciario y el Agente quedan con derecho y expresamente facultados para inspeccionar los Bienes Inmuebles siempre que lo estimen conveniente para establecer el estado de las mismas y si con ellas están suficientemente garantizadas las Obligaciones Garantizadas. En caso de que los bienes dados en garantía sufrieren depreciación, desmejoras o deterioro a tal grado que a juicio del Agente no garanticen satisfactoriamente las Obligaciones Garantizadas y El Fideicomitente o un tercero no ofrecieren otras garantías satisfactorias a juicio del Agente,

FERNANDO FD DUQUE

suficientes para cubrir las Obligaciones Garantizadas, entonces el Agente podrá emitir una Declaración de Vencimiento Anticipado y el Fiduciario actuará conforme lo establece el Fideicomiso. Como consecuencia de la Primera Hipoteca y Anticresis, el Fideicomitente no podrá, sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario otorgado en la misma escritura en que se efectúe la operación de que se trate, vender, arrendar, donar, permutar ni en ninguna otra forma enajenar o gravar, en todo o en parte ninguno de los Bienes Fideicomitidos, y en particular los Bienes Inmuebles. Estas prohibiciones constituyen, por acuerdo de las partes, una limitación al derecho de dominio de los Bienes Inmuebles; en consecuencia, las partes solicitarán al Registro Público la especial anotación de la marginal correspondiente, pues sólo con el consentimiento expreso del Fiduciario, previa aprobación del Agente,, podrá el Fideicomitente vender, arrendar, permutar, hipotecar o en cualquier otra forma enajenar o gravar los Bienes Inmuebles.

(G) Utilización de los Bienes Inmuebles: El Fideicomitente tendrá derecho a usar y ocupar los Bienes Inmuebles y sus mejoras, de acuerdo a lo establecido en este contrato. Dichos derechos no podrán ser traspasados, arrendados o enajenados sin la autorización del Fiduciario y el Agente. El Fideicomitente acepta que el Fiduciario podrá, cuando el Agente lo decida, a su juicio, para proteger los intereses propios y los del Fiduciario, asumir la posesión y administración de los Bienes Inmuebles, sin necesidad de recurrir a los tribunales. Para los efectos del avalúo de los Bienes Inmuebles traspasados en fideicomiso, cuando el Fiduciario asuma la administración, se tendrán como valores justos de dichos bienes los que el Fiduciario determine para ese propósito. Queda establecido que siempre que el Fiduciario ejerza los derechos a que se refiere esta cláusula, el Fiduciario o la persona que éste designe para administrar los Bienes Inmuebles, ejercerá todos los derechos inherentes al dominio sobre la misma, sin necesidad de rendir cuentas por dicha administración. El Fiduciario no está obligado, en virtud del fideicomiso, a pagar las contribuciones y cargas que pesen sobre los Bienes Inmuebles, ni a efectuar los gastos necesarios para su conservación y reparación, pero podrá hacerlos, en cuyo caso las sumas pagadas serán reembolsadas por el Fideicomitente y devengarán intereses en base a la tasa de intereses establecido en los Documentos de la Emisión y el reembolso o pago de todo ello quedará garantizado con los Bienes Fideicomitidos.

(H) Disposición y Distribución de los Bienes Fideicomitidos: Mientras no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado respecto a la Emisión, cualesquiera ingresos que produzcan los Bienes Fideicomitidos, se deberán utilizar de la siguiente manera: a) Para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta al Fiduciaria y hasta donde alcancen, las sumas que correspondan a las comisiones u honorarios (incluyendo honorarios de abogados), gastos, indemnizaciones del Agente de Pago y Registro, del Fiduciario, de la Calificadora de Riesgo, de los contadores y auditores por la confección y audito de los estados financieros del Fideicomiso, y cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la Emisión /o el Fideicomiso que haya que pagar relacionado con los Documentos de la Emisión; b) Para pagar los impuestos de inmueble, pólizas de seguro, cuotas de mantenimiento, gastos para la preservación, mantenimiento y custodia y servicios públicos de agua y electricidad aplicables; y, c) Para utilizar conforme se detalla en el Uso de Fondos de dicha Cuenta de Fiduciaria.

10. Otros Deberes del Fiduciario

Sin perjuicio de los deberes listados anteriormente y en el contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá adicionalmente los siguientes deberes y responsabilidades:

FERNANDO FD DUQUE

1. Aceptar y mantener durante toda la vigencia de los Valores y a beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores, las Garantías de los Valores, según lo establecido en el Fideicomiso.

2. Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos otorgados en Garantía a favor de los Tenedores Registrados de los Valores, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses de dichos Tenedores Registrados.

3. Abrir y administrar las Cuentas Fiduciarias conforme lo estipula el Contrato de Fideicomiso.

4. En caso de redenciones parciales, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar ciertos Bienes Fideicomitidos, siempre y cuando se cumpla, en todo momento, con la condición de Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta.

5. Rendir cuenta al EMISOR de su gestión administrativa de forma trimestral, así como al finalizar el Fideicomiso con copia al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

6. Entregar al EMISOR y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a expensas de éstos, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Fideicomiso y la ley.

7. Entregar al EMISOR, a expensas de éste, los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso, los cuales serán presentados como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A) del Emisor.

8. Enviar trimestralmente al EMISOR para que esté presente a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitidos con copia EMISOR y al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

9. Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar.

10. Actuar a través de mandatario (s) o apoderado (s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del EMISOR, llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en los contratos correspondientes, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor ya sea hipotecario y anticrético, prendario o cualquier otro tipo de acreedor, según sea el caso, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los Bienes Fideicomitidos.

FERNANDO FD DUQUE

11. Requerir del Agente de Pago, Registro y Transferencia los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del EMISOR, así como del cumplimiento las condiciones financieras por parte del EMISOR.

12. Deducir de los Bienes Fideicomitidos, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos, incluyendo los honorarios del Fiduciario.

13. Suministrar a los Tenedores Registrados cualquier información relacionada al Fideicomiso. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Fiduciario y su costo será asumido por el solicitante.

14. Disponer como buen padre de familia de los Bienes Fideicomitidos según las reglas de disposición señaladas en el presente contrato de Fideicomiso.

15. Contratar con terceros, con cargo de los Bienes Fideicomitidos, la prestación de servicios que a juicio del Fiduciario sean requeridos para la administración y conservación de los Bienes Fideicomitidos y para la ejecución del Fideicomiso.

16. Enviar a la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá cualquier información que solicite o sea requerida por Ley.

17. Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre los Beneficiarios y/o sobre el Fideicomiso u otra información que conforme a la ley se deba suministrar, incluyendo sin limitar, la requerida conforme a la Ley 23 de 2015, sus reglamentos y modificaciones.

18. Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como Fiduciario durante la vigencia del presente contrato, hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas, y por un periodo adicional de cinco (5) años conforme está establecido por las leyes vigentes.

19. En caso de que el Fideicomitente no realice los pagos correspondientes, deducir de los Bienes Fideicomitidos, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos y honorarios de abogados, gastos y honorarios del Fiduciario y del Agente, gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.

20. Preparar y entregar al Fideicomitente y al Agente, por lo menos una vez al año calendario un balance general del Fideicomiso, con los detalles relevantes del mismo. El envío de esta información se hará por correo electrónico, o correo ordinario o fax. El Fideicomitente y el Agente revisarán la información recibida y hará las observaciones o solicitará las aclaraciones que estime necesarias dentro de los 30 días posteriores a la fecha de envío, y utilizando para ese propósito el correo electrónico, el fax o correo ordinario a su mejor criterio. Los balances y reportes presentados se tendrán por correctos y aceptados por el Fideicomitente y el Agente, si no se reciben objeciones, aclaraciones u observaciones antes del indicado plazo de los 30 días. Las PARTES convienen y acuerdan que el Fiduciario solo debe enviar una vez al

FERNANDO FD DUQUE

año, en la fecha de aniversario del Fideicomiso, la Rendición de Cuentas contentiva del reporte con todos los detalles establecidos en el Artículo 28 de la Ley 1 de 1984, según este fuera enmendado por la Ley 21 del 10 de Mayo de 2017, por lo que el Fiduciario queda eximido de incluir dicho reporte con el Estado de Cuenta trimestral.

21. Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a las Organizaciones Autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento del Emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso.

22. Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores la falta de pago de su remuneración o comisión, explicando las razones de ese impago, así como cualquier irregularidad sobre la gestión o administración de los bienes dados en garantía bajo el Fideicomiso.

23. Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.

11. Deberes del Fideicomitente

Sin perjuicio de los deberes listados en el contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente, tendrá adicionalmente los siguientes deberes y responsabilidades:

1. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al derecho de Dominio, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes contados a partir de la Fecha de Emisión, sobre los Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta. Para tales efectos, el EMISOR deberá suscribir conjuntamente con el Fiduciario el protocolo respectivo.

2. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que sean efectivamente cedidas o endosadas las respectivas pólizas de seguro a favor de Prival Trust, S.A. / Fideicomiso No. 25, quien actúa en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Valores, quien debe aparecer en ellas como Beneficiario, dentro de los ciento veinte (120) días calendario posteriores al Fecha de Emisión, y las renueve, oportunamente.

3. Realizar todas las gestiones que sean necesarias para que las Cuentas por Cobrar sean efectivamente depositados en las Cuentas Fiduciarias, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la Fecha de Emisión.

4. Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso, dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del Fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el EMISOR al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el presente fideicomiso sea suscrito. Igualmente, el EMISOR queda obligado al pago de los honorarios profesionales que, por administración, asesoría o cualquier otro concepto deba pagar el Fiduciario

FERNANDO FD DUQUE

para desarrollar las funciones y obligaciones que se describen en el presente Contrato.

5. Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del Fideicomiso.

6. Actualizar los avalúos de los Bienes Inmuebles cada tres (3) años.

7. Asumir bajo su responsabilidad y efectivamente pagar todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitidos.

8. Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar las Garantías.

9. Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del representante legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las obligaciones de hacer; o (ii) las obligaciones de no hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las Causales de Vencimiento Anticipado contenidas en los Valores.

10. Notificarle al Fiduciario y a el Beneficiario a más tardar dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a su conocimiento, cualquier hecho susceptible de afectar la situación jurídica de los Bienes Fideicomitidos, o los derechos y obligaciones del Fideicomitente, respecto al Fiduciario o el Agente, así como, cualquier siniestro que sufran los Bienes Fideicomitidos o en el cual estos se vieran involucrados.

11. Preservar los Bienes Fideicomitidos en buen estado y para que no decaigan en su valor, incluyendo la contratación de los seguros de incendio con extensión de cubierta sobre las mejoras presentes y las futuras que se edifiquen.

12. A no realizar por sí mismo ni por intermedio de terceros, trabajos o mejoras sobre los Bienes Inmuebles sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario y del Agente.

13. Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del presente Contrato.

14. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación contenida en el presente contrato, en los Documentos de la Emisión, en la ley y demás disposiciones aplicables.

15. Suministrar toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las Organizaciones Autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de Fideicomiso.

FERNANDO FD DUQUE

16. El Emisor suministrará toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos.

17. Entregar al Fiduciario, al cierre de cada mes y a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a dicho cierre, el Informe de las Cuentas por Cobrar.

18. Entregar debidamente actualizado, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la ocurrencia, cualquier enmienda, sustitución o cancelación de alguno de los contratos descritos en el Informe de las Cuentas por Cobrar.

19. Ser el responsable y por lo tanto realizar todas las gestiones que sean necesarias para que las Cuentas Por Cobrar sean pagadas a tiempo y entregadas al Fiduciario, conforme lo establece el Fideicomiso.

12. Remuneración del Fiduciario

El Fiduciario recibirá como remuneración anual por concepto de administración del Fideicomiso, la suma anual de veinticinco mil Dólares (US$25,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América más ITBMS. Dicho monto será cancelado dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el Fideicomitente al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el Fideicomiso sea suscrito. El Fideicomitente autoriza al Fiduciario para que pueda deducir dichos honorarios, así como los gastos a los cuales se refiere el Fideicomiso, directamente de los Bienes Fideicomitidos, en el evento en que fuesen exigibles y estuvieran pendientes de pago.

13. Renuncia del Fiduciario

El FIDUCIARIO podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar a los Beneficiarios un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendarios a fin de que el Fideicomitente nombre un nuevo fiduciario ("Fiduciario Sustituto"), el cual debe ser aceptable al Agente.

Ante una renuncia por parte del Fiduciario, el Fideicomitente, dispondrá de un (1) mes contado a partir de la fecha de aviso de renuncia para designar al nuevo fiduciario, y si no lo designa en dicho plazo, entonces el Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria o banco de primera línea de la plaza, que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos y que se obligue en exactamente los mismos términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación del fiduciario saliente, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al fiduciario saliente y éste último quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en este Fideicomiso.

Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente Fideicomiso, independientemente de quien actúe como el Fiduciario Sustituto, y el presente Fideicomiso subsistirá íntegramente a

FERNANDO FD DUQUE

pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitidos se hará en atención a los fines de este Fideicomiso y no en atención al Fiduciario.

La renuncia del Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo Fiduciario Sustituto, quien deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones de este Fideicomiso, sin necesidad de obtener el Fiduciario la aprobación del Agente para la firma de dicho documento. Al aceptar el Fiduciario Sustituto se entiende que acepta los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso. En el evento de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde el momento en el que el Fiduciario haya presentado su renuncia a EL EMISOR y no se haya podido designar un Fiduciario Sustituto de conformidad con esta Sección, el Fiduciario podrá poner los Bienes Fiduciarios a disposición de un juzgado competente.

14. Remoción del Fiduciario

La Mayoría de los Tenedores Registrados de los Valores podrá remover al Fiduciario en los siguientes casos:

1. En caso de que el Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o

2. En caso de que el Fiduciario sea intervenido o sancionado por la comisión de faltas graves por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o

3. En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o

4. En caso de que, en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Valores, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de Fideicomiso.

Concurrentemente con la remoción del Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Valores nombrará un fiduciario sustituto que contará con las autorizaciones correspondientes y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el presente documento.

15. Irrevocabilidad y término del Fideicomiso

El Fideicomiso es irrevocable y solo terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

1. Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Valores, al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

2. De darse un incumplimiento por parte del EMISOR de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los Valores, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el término perentorio establecido en los términos y

FERNANDO FD DUQUE

condiciones de los Valores, una vez todos los Bienes Fideicomitidos hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al Agente de Pago, Registro y Transferencia conforme a lo contemplado en el contrato de Fideicomiso para cubrir hasta donde alcance las obligaciones del Emisor.

3. Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.

4. Por cualquiera otra causa establecida en el contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones de los Valores o en la legislación panameña.

5. Por decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Valores.

16. Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario

La firma Deloitte actúa como contadores públicos autorizados del Fiduciario, con dirección en el Edificio Capital Plaza, Pisos 6 y 7, Paseo Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Contacto: Ladia Aguilera +507 303-4100 Ext.: 4138, Fax + 507 269-2386 laguilera@deloitte.com.

17. Agente Residente del Fideicomiso

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados VIRTÙ ATELIER LEGAL con oficinas en Edificio Boulevard del Este Costa del Este, Oficina 504 Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso. Contacto: Ana Arjona, Teléfono +507 387-8655, virtu@virtuatelier.legal.

18. Ley Aplicable y Jurisdicción

La validez, interpretación y el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso se regirá por las leyes de la República de Panamá. Toda controversia que se derive del mismo o se relacione con él, ya sea con respecto a su validez, interpretación, significado, cumplimiento o efecto, será sometida a conciliación, antes de iniciar cualquier acción arbitral, salvo el caso de que la parte estime que tal acción es necesaria para la conservación de sus derechos. La controversia será sometida a conciliación según las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (en adelante el "Centro"). En el evento de que se concluya el trámite conciliatorio sin que haya un acuerdo de transacción, la controversia entre las partes de este Instrumento de Fideicomiso deberá resolverse ante un tribunal arbitral, el cual deberá resolver en derecho. Cualquier arbitraje tendrá lugar en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. Sujeto a lo dispuesto por ley, cada una de las partes de este Instrumento de Fideicomiso se somete a dicho tribunal.

19. Reseña del Avaluador

Mallol & Mallol Avalúos brinda servicios de avalúos, inspecciones, peritaje y otras formas de valuación, para la consecución de créditos bancarios, ajuste de reclamos de seguros y otras necesidades de sus clientes. Los informes son utilizados por entidades autónomas y del estado, bancos, compañías de seguros y firmas de auditoría y la empresa ha realizado inspecciones en Costa Rica, Nicaragua, El Salvador, México, Colombia y República Dominicana.

FERNANDO FD DUQUE

Su sede se ubica en la Calle 48 Este y Calle República de Uruguay, Bella Vista Ciudad de Panamá. Tel. +507 265-5444.

IV. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias de Capital

De conformidad con el Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, 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 Valores para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que su enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley N°18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto del Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto de impuesto sobre la renta retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente. En caso de que un tenedor adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia al registro de la transferencia de los títulos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor que la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del Impuesto sobre la Renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Títulos. El artículo 733 del Código Fiscal respecto al impuesto de dividendo establece que toda persona jurídica que requiera el Aviso de Operación de que trata la Ley 5 de 2007, o que requiera clave de operación para operar en Zona Libre de Colón, o que opere en una Zona Libre de Petróleo bajo el Decreto de Gabinete 36 de 2003; o en cualesquiera otras zonas francas o especiales, o que generen ingresos gravables en la República de Panamá, queda obligada a retener el impuesto de dividendo del 10% de las utilidades que distribuya a sus accionistas cuando éstas sean de fuente panameña y el 5% cuando se trate de distribución de utilidades provenientes de renta exenta del impuesto sobre la

FERNANDO FD DUQUE

renta prevista en los literales f y l del artículo 708 del Código Fiscal, así como de rentas provenientes de fuente extranjera y/o de exportación. El mencionado artículo 733 del Código Fiscal indica además que siempre que una persona jurídica distribuya dividendos o cuotas de participación deberá agotar primero las rentas de fuente panameña u operaciones interiores o locales antes de repartir dividendos o cuotas de participación de las rentas de las operaciones exteriores o de exportación y de la renta exenta del impuesto sobre la renta, prevista en los literales f, l y n del artículo 708 del Código Fiscal, según corresponda.

B. Intereses

De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido modificada y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado 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 Valores serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo 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.

C. Timbre

De conformidad con el Artículo 336 del del Texto Único que comprende el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y el Título II de la Ley 67 de 2011, no causarán impuesto de timbre los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, así como tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquiera forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención. En vista de que los Valores serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo 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.

D. Exoneración de Responsabilidad

Queda entendido que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y sus modificaciones y el Decreto Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

V. LEY APLICABLE

FERNANDO FD DUQUE

La oferta pública de Valores de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de Panamá y a los acuerdos, reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, ubicadas en Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 8. El Emisor listará la Emisión de Valores en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Por tanto, la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en el sector bancario de la Ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión de Valores que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

VII. ANEXOS

A. Glosario de Definiciones

Los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuya en esta Sección, y en su defecto, tendrán el significado que se les atribuya en los términos y condiciones de los Valores.

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Persona encargada de autenticar y entregar los Valores, calcular los intereses de cada Valor, efectuar los pagos correspondientes en cada Día de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Valores a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda al Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Valores, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Prival Bank, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

Bienes Fideicomitidos o Bienes Fiduciarios: Tiene el significado dado a todos aquellos bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Fideicomiso de Garantía.

Bienes Inmuebles: Corresponde a los bienes inmuebles descritos en el la Sección G (Garantias) numeral 6 del Prospecto Informativo que fueron otorgados en Garantía de Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantías, así como también, aquellos Bienes Inmuebles que de tiempo en tiempo se segreguen de los Bienes Inmuebles originales y Bienes Inmuebles adicionales, incluyendo Terrenos, Terrenos en Desarrollo y las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en cada uno de estos Bienes Inmuebles que se encuentren definidos en la Sección G (Garantías) numeral 6 del Prospecto Informativo, o cualquier otra finca que en el futuro de incorpore como Terreno dentro de las garantías, que se mantengan o se otorguen, según corresponda, en

FERNANDO FD DUQUE

garantía a favor del Fideicomiso de Garantías, cuyo valor será determinado por un avaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Causal(es) de Vencimiento Anticipado: Significa las Causales de Vencimiento Anticipado aquellas descritas en la Sección III del Prospecto Informativo.

Carta(s) Promesa de Pago: Cartas de promesa irrevocable de pago entregadas por terceros a favor del Emisor que respaldan las Cuentas por Cobrar relacionadas a los Contratos de Promesa de Compraventa y Contratos de Compraventa relativos a los Proyectos, cuyos pagos forman parte de las Cuentas por Cobrar que forman parte de los Bienes Fiduciarios.

Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta: Significa el valor que resulte de dividir el Valor de Costo entre Deuda Neta el cual deberá ser en todo momento igual o superior a dos veces (x2.0).

Contrato de Agencia: Significa el Contrato de Pago, Registro y Transferencia celebrado entre el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Emisor.

Contrato de Cesión: Se refiere al contrato de cesión irrevocable e incondicional por el cual el Emisor cede a favor del Fideicomiso de Garantía, las Cuentas por Cobrar.

Contrato(s) de Compraventa: Significa los Contratos de Compraventa que ha celebrado o celebre el Emisor con los compradores de cualesquiera de las unidades y/o lotes que conforman los Proyectos, cuyos pagos forman parte de las Cuentas Por Cobrar.

Contrato(s) de Promesa de Compraventa: Significa los Contratos de Promesa de Compraventa que ha celebrado o celebre el Emisor con los promitentes compradores de cualesquiera de las unidades y/o lotes que conforman los Proyectos, cuyos pagos forman parte de las Cuentas Por Cobrar.

Cuenta(s) Fiduciaria(s): Significa la cuenta bancaria establecida por el Fiduciario en la que se depositarán las Cuentas por Cobrar y cualquieras otros fondos relativos a las Garantías. Igualmente incluye cualquier otra cuenta fiduciaria que en el futuro se aperture con la finalidad de cumplir con los términos y condiciones de la Emisión.

Cuentas Por Cobrar: Para efectos del Contrato de Cesión, significa las cuentas por cobrar, presentes o futuras cuyos pagos serán cedidos de manera irrevocable e incondicional al Fideicomiso de Garantía, los cuales deben representar al menos el 65% de cualesquiera pagos derivados de: a) los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, las Cartas Promesa de Pago e indemnizaciones de seguros relativas a las fincas y/o lotes que conforman los Proyectos; b) El 65% de cada pago que se realice del precio de venta de los Bienes Inmuebles o de las Unidades Inmobiliarias relacionadas a los Bienes Inmuebles. Queda entendido que el porcentaje de cesión del 65% aplica para la Serie A que sea emitida, una vez cancelado el Saldo Insoluto de la Serie A, los fondos se usarán para amortizar la Serie B; y podrá ser variado este porcentaje de cesión por el Emisor, previa aceptación del Agente, para otras Series, atendiendo la necesidad de repago y la amortización a capital de la misma; y c) el 65% del excedente del flujo de efectivo neto relacionado de los proyectos The Grove y The Woods una vez sean canceladas la totalidad de las obligaciones que el Emisor mantiene con otras instituciones financieras.

FERNANDO FD DUQUE

Declaración de Vencimiento Anticipado: Declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por la cual le notifica al Emisor, al Fiduciario y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Valores por incurrir el Emisor en una de las Causales de Vencimiento Anticipado conforme se indica en los Valores.

Día Hábil: Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

Dólares: Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas.

Deuda Neta: Significa (i) el Saldo Insoluto de la Emisión, es decir de todas los Valores de todas las Series emitidas y en circulación, menos (ii) el efectivo en las Cuentas Fiduciarias, según confirmación del Fiduciario.

Documentos de la Emisión: Significa conjuntamente el Prospecto Informativo, el Valor, el Contrato de Agente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, las Hipotecas, y cualesquiera otros documentos que formen parte de la Emisión.

Emisión: Significa la Emisión Publica de Valores Corporativos que serán emitidos en varias Series hasta la suma de ciento cuarenta y cinco millones de Dólares (US$145,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en forma nominativa registrada, en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o múltiplos de esta denominación.

Emisor: Ideal Living Corp. (en adelante el "Emisor") es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante 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 Micropelículas (Mercantil) del Registro Público desde el 26 de junio de 2007. Desde su organización el Emisor ha reformado en varias ocasiones disposiciones de su pacto social, las cuales se encuentran debidamente inscritas en el Registro Público. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios. Su domicilio comercial está ubicado en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Diaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado Postal 0834-02142, Panamá 9ª, Panamá, Teléfono oficina 340-9300 y número de Fax 233-3764. Sitio web: www.santamariapanama.com.

Fecha de Emisión: Significa la fecha en la que el Emisor recibe el precio de venta acordado para los Valores de una Serie.

Fecha de Oferta: Con relación a cada Serie, la fecha en la cual se ofrece al público inversionista la Serie correspondiente, previa presentación de Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Fecha de Pago: Los intereses de los Valores se pagarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. Para efectos del pago a capital, será aquella que se estipule como tal en cada uno de los Valores de la Emisión, la cual será establecida a través de suplemento al

FERNANDO FD DUQUE

Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente.

Fecha de Redención Anticipada: Fecha de pago en la cual se realice una redención anticipada bajo los términos y condiciones de los Valores.

Fecha(s) de Vencimiento: Aquella que se estipule como tal en cada uno de los Valores de la Emisión en la cual el Saldo Insoluto de un Valor sea exigible. La Fecha de Vencimiento con respecto a cada uno de los Valores será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente.

Fideicomiso o Fideicomiso de Garantía: Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía fechado 13 de diciembre de 2012 identificado con el número 72 y sus modificaciones, establecido a través de Prival Trust, S.A. en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores y cualesquiera otros beneficiarios que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

Fiduciario: Prival Trust, S.A. o su reemplazo.

Garantía: Toda hipoteca, anticresis, prenda u otro derecho real, constituido a favor del Fiduciario en términos satisfactorios a éste, constituidos para garantizarle a los Tenedores Registrados de la Emisión, el cumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en virtud de Emisión.

Hipoteca(s) o Primera(s) Hipoteca(s) y Anticresis: Significa las primeras hipotecas y anticresis con limitación al derecho de dominio inscritas a mediante Escritura No. 29,321 de 17 de octubre de 2019 de la Sección de Hipotecas del Registro Público, y sus posteriores modificaciones y adiciones, todas constituidas sobre los Bienes Inmuebles, a favor del Fiduciario, para garantizar las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso y de la Emisión.

Informe de Cuentas por Cobrar: Significa el informe electrónico preparado por el Emisor y entregado al Fiduciario al cierre de cada mes y a más tardar dentro de los siete (7) días hábiles posteriores a dicho cierre, preparado en formato Excel, el cual deberá contener al menos la siguiente información respecto a los Contratos Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Cartas de Promesa de Pago, a saber: a) Generales del Comprador: el cual debe incluir sin limitar número de identidad personal, su beneficiario final, número de identificación personal; b) Generales de la finca: finca o lote o unidad inmobiliaria objeto de la venta, Proyecto a la que pertenece: c) Precio de venta y monto de cesión: precio de venta por metro cuadrado, precio de venta total, abonos recibidos, fechas de recibido de esos abonos, monto de la cesión, monto del saldo pendiente del precio de venta, montos abonados al fideicomiso con relación al monto total cedido. Este informe debe contener la información separada por Proyecto, manteniendo en el mismo las fincas o lotes o unidades inmobiliarias que fueron vendidos y entregados en los últimos doce (12) meses así como su información completa, con indicación que ya han sido vendido u entregados. Adicionalmente y como parte de este informe se deberá presentar una declaración y/o certificación firmada por un contador público autorizado que certifique: a) la información de los pagos recibidos a la fecha por parte del Emisor de cada una de esas cuentas por cobrar; b) los pagos cedidos y entregados al Fiduciario para su administración, con la fecha de recepción de los mismos y fecha de depósito en la Cuenta Fiduciaria; y de manera trimestral incluir c) El cálculo

FERNANDO FD DUQUE

de la Cobertura de Valor de Costo sobre Deuda Neta, para que sea revisado por el Agente y el Fiduciario según corresponda.

Inspector Independiente: Inspector designado por cuenta del Emisor previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia que tendrá a su cargo la inspección del proceso de construcción de los Proyectos.

Latinclear: Central Latinoamericana de Valores S.A.

Mayoría de Tenedores Registrados: Con relación a cualquier Serie, son aquellos Tenedores Registrados de los Valores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Valores emitidos y en circulación de la Serie correspondiente, según el Registro.

Participante(s): Aquellas personas que mantengan cuentas en Latinclear.

Periodo de Cura: Periodo de treinta (30) días calendarios durante el cual el Emisor podrá remediar un Evento de Incumplimiento, siempre y cuando no se haya contemplado un término diferente para dicho remedio.

Período de Interés: Para el primer período de interés, es el período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

Prospecto o Prospecto Informativo: Documento que contiene toda la información necesaria para que el Tenedor Registrado tome su decisión de invertir en la Emisión.

Proyectos: En relación con las Cuentas por Cobrar, significan las que provienen de los Proyectos The Crescent, Peninsula Estates, Island Estates, Fairways Estates, los lotes HD-5, HD-3, HD-1, MD-7 y MD-1, y cualesquiera otros que sean incorporados como garantía del Fideicomiso por el Emisor o terceros relacionados a este con aceptación del Fiduciario y previa aprobación del Agente, lo cual deberá ser descrito en el suplemento correspondiente. Igualmente formarán parte de los Proyectos, The Grove y The Woods una vez sean canceladas la totalidad de las obligaciones que el Emisor mantiene con otras instituciones financieras.

Registro: Registro que el Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Emisión de cada Valor, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Valor sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Saldo Insoluto: En relación a un Valor, significa el monto que resulte de restar al capital, las amortizaciones a capital y redenciones anticipadas que de tiempo en tiempo realice el Emisor, respecto a dicho Valor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Valores y del Prospecto Informativo. En relación a la Emisión, significa el monto que resulte de restar al capital, las amortizaciones a capital y redenciones anticipadas que de tiempo en tiempo realice el Emisor, respecto a la totalidad de Valores emitidos y en circulación, de todas las Series de la Emisión, de acuerdo a los términos y condiciones de los Valores y del Prospecto Informativo.

Seguros: Significa las siguientes pólizas de Seguro: (a) Póliza CAR que incluye coberturas ABCD al 100% del valor de cada contrato de construcción cuyo valor sea

FERNANDO FD DUQUE

igual o superior a quinientos mil dólares (US$500,000) que se encuentren desarrollando en Terrenos en Desarrollo y que se encuentren hipotecados a favor del fideicomiso, Coberturas E y F al 20% del valor del contrato de construcción, Cobertura G al 10% del valor del Contrato de construcción del Proyecto que se encuentren desarrollando en Terrenos en Desarrollo y que se encuentren hipotecados a favor del fideicomiso; Fianza de cumplimiento por el 50% del valor de cada contrato de construcción y Fianza de pago por el 25% del valor de cada contrato de construcción para los proyectos en desarrollo en Terrenos en Desarrollo y que se encuentren hipotecados a favor del fideicomiso; y (b) La Póliza de Incendio todo riesgo por al menos el 80% del valor de mercado de las mejoras construidas, para las Unidades Inmobiliarias terminadas.

Series: El Emisor podrá emitir varias Series, garantizadas y no garantizadas. Las Series serán emitida hasta por un monto que será determinado por el Emisor según los requerimientos de éste y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Súper Mayoría de Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (65%) del Saldo Insoluto de los Valores emitidos y en circulación de la Serie correspondiente, según el Registro.

Tasa de Interés: Aquella que se estipule en cada uno de los Valores. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Valores será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. La tasa de interés de cada una de las Series de la Emisión será fija, según así lo estipule cada uno de los suplementos del Prospecto.

Tenedor(es) Registrado(s): Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Valor esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

Terrenos: Para efecto del cálculo de las Condiciones Financieras, son aquellos descritos en el Contrato de Cesión que pueden convertirse en Terrenos en Desarrollo. Los Bienes Inmuebles podrán ser considerados Terrenos.

Terrenos en Desarrollo: Para efecto del cálculo de las Condiciones Financieras, son aquellos descritos en el Contrato de Cesión. Significa aquellos terrenos que formen parte de los Bienes Inmuebles en los cuales se haya realizado una inversión para su desarrollo, sobre los cuales se encuentre una construcción en proceso y que no se encuentran incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal. Los Bienes Inmuebles podrán ser considerados Terrenos en Desarrollo.

Unidades Inmobiliarias: Se refiere a las unidades inmobiliarias no liberadas mediante una minuta de cancelación emitida por el Fiduciario, previa autorización de el Agente, que resulten de las mejoras construidas sobre los Bienes Inmuebles, Terrenos y los Terrenos en Desarrollo las cuales han sido debidamente incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal. Los Unidades Inmobiliarias podrán ser considerados Bienes Inmuebles.

Valor de Costo: Tomando en consideración el Valor Estimado de Mercado según corresponda, significa el valor que resulte de sumar:

(i) los Terrenos disponibles para la venta a su Valor Estimado de Mercado, más

FERNANDO FD DUQUE

(ii) los Terrenos en Desarrollo, sumando el Valor Estimado de Mercado del Terreno siendo desarrollado más el cumulativo de lo que se haya invertido en costos directos para su desarrollo según reporte del Inspector Independiente, más

(iii) las Unidades Inmobiliarias a su Valor Estimado de Mercado disponibles para la venta.

Valor(es) Corporativo(s) o Valor(es): Se refiere a todos los valores que serán emitidos como parte del Programa los cuales podrán ser Valores Comerciales Negociables (VCNs) o Bonos Corporativos.

Valor Estimado de Mercado: Con relación a los Bienes Inmuebles, Terrenos, Terrenos en Desarrollo y Unidades Inmobiliarias, es el valor estimado de mercado reflejado en el último avalúo actualizado realizado por un avaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y que deberá ser actualizado por lo menos cada tres (3) años, por un avaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

B. Informe de la Calificación de Riesgo de la Emisión

FERNANDO FD DUQUE

Ideal Living, Corp.

Comité No. 43/2022

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2021	Fecha de comité: 13 de mayo de 2022
Periodicidad de actualización: semestral	Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

José Ponce
jponce@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-17	jun-18	dic-18	dic-19	dic-20	jun-21	dic-21
Fecha de comité	03/08/2018	12/02/2019	18/10/2019	02/10/2020	30/07/2021	04/02/2022	13/05/2022
Serie A Valores Corporativos	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+
Serie B Valores Corporativos	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+	paAA+
Serie C Valores Comerciales Negociables	paAA+	paAA+	pa1	pa1	pa1	pa1	pa1
Programa Rotativo de Valores Corporativos (Nueva Emisión)							paAA+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Negativa	Negativa	Negativa	Estable

Significado de la Calificación

Categoría AA: Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Categoría 1: Valores con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riesgos son insignificantes.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió asignar la calificación de paAA+ al Programa Rotativo de Valores Corporativos, mantener la calificación de paAA+ a las Series A y B de Valores Corporativos, mantener la calificación de pa1 a la Serie C de Valores Comerciales Negociables y modifica la perspectiva de "Negativa" a "Estable". La calificación se sustenta en la recuperación de los ingresos en ventas de lotes urbanizados y viviendas, considerando los contratos de compraventa del inventario de los proyectos de Santa María Golf y Country Club. Adicional se considera la recuperación en el flujo de efectivo, reflejando un incremento en sus niveles de cobertura y adecuados niveles de solvencia y endeudamiento; y el respaldo de las garantías sobre la emisión. Además, se considera el respaldo de su principal accionista, el cual cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario.

Perspectiva

Estable

FERNANDO FD DUQUE

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a las series de bonos corporativos y valores comerciales negociables de Ideal Living, Corp. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Restructuración de la deuda con el nuevo Programa Rotativo de Valores Corporativos. Ideal Living, Corp. emitirá un nuevo programa Rotativo de Valores Corporativos por un monto total de hasta US$ 145 millones, el cual podrá ser emitido en distintas series a opción de la empresa, el uso de los fondos será principalmente para la reestructuración de deuda de un programa anterior por un total de US$130 millones, adicionalmente también se considera financiar el crecimiento del proyecto inmobiliario de Santa María. También se considera el respaldo de las garantías por parte de un Fideicomiso de Garantía, en el cual se consideran bienes inmuebles, cesión directa de cuentas por cobrar existentes y futuras en su totalidad, pólizas de seguro y efectivo custodiado en cuentas fiduciarias, indicando una cobertura superior a 2 veces a la fecha de análisis.

Adecuados niveles de solvencia y endeudamiento. El nivel de apalancamiento del pasivo sobre el patrimonio, en la fecha de análisis, fue de 1.8 veces, representa una leve disminución con su año inmediato anterior (diciembre 2020: 1.9 veces) causado por una disminución proporcionalmente mayor al decremento del patrimonio del periodo, por lo cual el nivel de apalancamiento es bajo por lo que representa un menor riesgo financiero. De esta manera, el indicador de solvencia patrimonial (Activo / Pasivo) se ubicó en 2.3 veces, para diciembre de 2021, mientras que, en la misma fecha del año anterior, se registró en 2.2 veces, el cual mejoro, ya que representa que la empresa cuenta con los activos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones y dicho indicador ha mostrado un alza durante 5 periodos consecutivos, sin embargo, cabe resaltar que la mayoría del financiamiento de la empresa es con terceros, representando un total de 74.2% de la deuda total, , mostrando una fuerte financiación a corto plazo.

Indicadores de rentabilidad negativos. El déficit neto de Ideal Living, Corp. se ubicó en B/. 404 miles, mostrando un mayor déficit en comparación al año anterior (diciembre 2020: -B/. 322.8 miles, a pesar del incremento en los ingresos (+25.3%) en ventas de lotes urbanizados y viviendas, y en las membresías y servicios del club de golf, de igual manera se incrementaron los costos (+16.2%), los gastos administrativos y de mercadeo igual registraron un aumento (+24.9%), no obstante, se observó un aumento en los costos financieros (+42.4%), aunado a un alza en los impuestos sobre la renta diferido (+9.3%), causando así el déficit neto del periodo. Por su parte, los indicadores de rentabilidad a la fecha de análisis se ubicaron en un valor negativo por el déficit neto presentado por la compañía. Ambos indicadores no son representativos para la fecha de análisis, por lo cual no son comparables interanualmente respecto a los presentados en diciembre de 2020, en los cuales los valores obtenidos también fueron negativos por el déficit presentado al final del período. Cabe resaltar que los indicadores de rentabilidad se ubican negativos desde junio de 2020. Sin embargo, a la fecha de análisis se cuentan con lotes pre vendidos los cuales aun no han sido contabilizados en los ingresos, así mismo, como un incremento en sus cuentas de cobrar por los lotes vendidos, lo cual refleja un respaldo a la rentabilidad de la empresa, indicando una recuperación mayor en sus niveles de ingresos al considerar los mismos en su totalidad para la fecha de análisis.

Adecuado nivel de liquidez y robusto flujo de efectivo acumulado. Para la fecha de análisis, los activos corrientes se constituyeron en un 91.3% por el rubro de inventarios (lotes urbanizados y viviendas para la venta, terrenos en desarrollo urbanístico y materiales y suministros), al posicionarse en B/. 162.5 millones (diciembre 2020: B/. 152 millones), reflejando un incremento de (+6.9%) debido al incremento en los lotes urbanizados y viviendas para la venta, los cuales aún no han completado el proceso para ser reconocido como venta o los disponibles para la venta. Por su parte, los pasivos corrientes se situaron en B/. 147.7 millones, mostrando un incremento de (+41.1%), como resultado del incremento en las cuentas por pagar a corto plazo, derivado de la emisión de nuevas series. De esta manera, para diciembre de 2021, el capital de trabajo de la compañía totalizó B/. 192.8 millones, con una leve desmejora en sus niveles de liquidez, considerando que sus activos corrientes hacen frente a sus obligaciones con vencimientos a corto plazo en 2.3 veces, menor al registrado en la misma fecha del año anterior (diciembre 2020: 3 veces). En cuanto al resultado del período, el flujo final al periodo de análisis resultó en un déficit de B/. -403.3 miles, provocado por el flujo de efectivo de las actividades de financiamiento los cuales, los pagos de préstamos y obligaciones fueron mayores a los financiamientos recibidos y nuevas obligaciones adquiridas. Sin embargo, el flujo acumulado de la compañía es lo suficientemente robusto para poder amortiguar el déficit, con un alza en comparación de diciembre 2020 totalizando B/.4.1 millones.

Apropiadas garantías de la emisión. En la nueva emisión del programa Rotativo de Valores comerciales donde los valores podrán ser emitidos en múltiples Series, garantizadas o no, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado. La Serie A y la Serie B de la nueva emisión estará respaldada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cuyo patrimonio está compuesto por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles, productos terminados y la cesión de cuentas por cobrar. Las garantías sobre las nuevas Serie A y B, de los bienes inmuebles y cuentas por cobrar reflejan una cobertura de 158% y en 192%

FERNANDO FD DUQUE

respectivamente. Cabe resaltar que este Fideicomiso de Garantía son las mismas dadas en la emisión anterior, que representaba a los montos en circulación de la Serie A, B y C, que serán trasladadas cuando se emita el nuevo programa.

Respaldo del principal accionista. Ideal Living, Corp. cuenta con el respaldo de su principal accionista, Unimax Properties Corporation, entidad que está compuesta por empresarios con una reconocida experiencia y una amplia trayectoria empresarial.

Adecuada cobertura de la deuda. Según la cobertura de Ideal Living, Corp. se observó una cobertura sobre los gastos financieros de 1.27 veces a la fecha de análisis, siendo igual al valor obtenido a su período anterior interanual (diciembre 2020: 1.27), lo cual representa una adecuada cobertura a la fecha de análisis, por lo cual podría hacer frente al pago de sus obligaciones.

Factores Clave

Factores que pudieran mejorar la calificación:

- Recuperación sostenida en sus niveles de ingresos, registrando un flujo de efectivo positivo constante.
- Mejora constante en sus indicadores de cobertura sobre sus gastos financieros.

Factores que pudieran desmejorar la calificación:

- Que el flujo de efectivo no sea suficiente para cubrir los gastos financieros.
- Reducción del flujo de efectivo causando retrocesos en sus indicadores de liquidez, cobertura y solvencia.

Limitaciones a la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones en la información recibida.
- **Limitaciones potenciales (riesgos previsibles):** Esta calificación se limita a la recuperación esperada del sector inmobiliario panameño durante el año 2022, y la cual se espera que sea moderado durante los próximos 3 años.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores aprobado el 09 de noviembre de 2017.

Información Utilizada para la Calificación

- **Información financiera:** Estados financieros no auditados de junio de 2020 y junio de 2021.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Proyecciones financieras de 2020 a 2024.
- **Emisión:** Prospecto Informativo de Valores Corporativos.

Hechos de Importancia

- El 18 de enero de 2021, la compañía emitió VCN´s serie AW por B/. 2,055,000 millones con una tasa de interés fija de 6%, pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento a enero de 2022.
- El 28 de abril de 2021, se resolvió modificar la Junta Directiva y el Agente Residente de la sociedad, los cuales no significaron cambios drásticos ya que fue una reubicación de puestos.
- El 31 de marzo de 2021, la compañía emitió bonos de la serie AU y AV por B/. 625,000 y 2,375,000 respectivamente, con una tasa anual fija de 7% para ambos e intereses pagaderos trimestralmente con fecha de vencimiento para la serie AU a marzo de 2022 y la serie AV a junio de 2024.
- El 3 de mayo de 2021, la compañía emitió bonos corporativos de una nueva serie AX por B/. 745,000, devengando intereses a una tasa anual fija de 7% pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento a abril de 2024.
- El 3 de mayo de 2021, la compañía emitió VCN´s Serie AW por B/. 2,055,000, devengando intereses a una tasa anual fija de 6% pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento a abril de 2022.
- El 14 de junio de 2021, la compañía emitió VCN´s Serie AY por B/. 8,229,000 a una tasa de interés anual de 6% pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento a junio de 2022.
- El 14 de junio de 2021, la compañía emitió bonos corporativos de una nueva serie AZ por B/. 2,725,000 devengando intereses a una tasa anual fija de 7% pagaderos trimestralmente con fecha de vencimiento a junio de 2024.
- El 30 de junio de 2021, la compañía emitió bonos de la Serie BA por B/. 400,000 que devengan intereses a una tasa anual fija de 7% pagaderos trimestralmente con fecha de vencimiento a junio de 2024.

FERNANDO FD DUQUE

- El 30 de junio de 2021, la compañía emitió bonos de la Serie BB por B/. 2,600,000 que devengan intereses a una tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento en junio de 2022.
- El 30 de septiembre de 2021, la compañía emitió bonos de la Serie BC por B/. 1,727,000 que devengan intereses a una tasa anual fija de 7%, pagaderos trimestralmente con fecha de vencimiento a septiembre 2024.
- El 30 de septiembre de 2021, la compañía emitió bonos de la Serie BD por B/. 1,273,000 que devengan intereses a una tasa anual fija de 6%, pagaderos trimestralmente con fecha de vencimiento a septiembre 2022.

Contexto Económico

Para la economía mundial, se ha ralentizado a inicios del año, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores que está pasando entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 5.9% en 2021 a 4.4% en 2022 según la perspectiva del Fondo Monetario Internacional. Por otro lado, se estima que continue el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos que se encuentra actualmente el mundo.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), tuvo un crecimiento promedio para la región en el año 2021 de 6.2%, gracias a la baja base de comparación que constituyo el año 2020, la mayor movilidad y el favorable contexto externo. Sin embargo, la región enfrentara un 2022 muy complejo, debido a la persistencia e incertidumbre sobre la evolución de la pandemia, fuertes desaceleraciones del crecimiento, bajas inversiones. A pesar de esto, los países han demostrado crecimientos a lo largo del año 2021 y esperan que en el año 2022 las economías avanzadas y emergentes sigan progresando. En 2021, 11 países de América Latina y el Caribe recuperan los niveles de PIB previos a la pandemia. Y en lo que va del año 2022, se agregarían otros tres, de los 33 países que conforman la región. Por lo que se prevé una mejora a comparación al año 2020 tras su caída del producto Interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela), demostrando el crecimiento en el año 2021.

Según el Banco Mundial. Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales y a los grupos tradicionalmente excluidos. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, donde se encuentra creciendo positivamente desde el año anterior, pero aun se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. En cuanto, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron la pesca (+51.3%), explotación de minas y canteras (+47.9%), construcción (+45.2%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiles (+40%), otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (39.4%) y hoteles y restaurantes (+38.5%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como transporte, almacenamiento y comunicaciones, industrias manufactureras, suministro de electricidad gas y agua y comercio al por mayor y al por menor. Por otra parte, los sectores que continuaron con una tendencia negativa son: las actividades de servicios sociales y de salud privada (-8%) y la intermediación financiera (-0.7%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento.

A diciembre 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +16%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de +13.05% en comparación del mismo período del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19

Se espera que se continue y sea efectivo el proceso de vacunación debido a que esto ayudaría a estabilizar la economía dentro del país, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos. Así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento que se va notando poco a poco en el país, así como apoyar la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

Contexto Sector

Para el período de diciembre 2021, el CBI estuvo conformado por un total de 67 bancos, de los cuales 42 son de licencia general, 15 de licencia internacional y 10 son de licencia de representación. El Centro Bancario Internacional (CBI) está conformado por todos los bancos clasificados según el tipo de licencia: general,

FERNANDO FD DUQUE

internacional o de representación. Los bancos de licencia general forman el Sistema Bancario Nacional (SBN), que están subdivididos en banca oficial y banca privada (banca panameña privada y banca extranjera privada). La cartera crediticia de los bancos del CBI representa el principal rubro de los activos del sector, con 55.8% de participación. Al analizar la cartera, el 74% de los préstamos fueron otorgados en el mercado local, y el 29% restante al mercado extranjero. Adicionalmente, la calidad de la cartera del CBI, reflejó un índice de cartera vencida de 2.15% sobre el total de la cartera siendo mayor respecto al año anterior (diciembre 2020:1.94%), la cual cuenta con garantías reales que respaldan dichos créditos, pues la expansión del nivel de créditos de los bancos no ha conducido a un deterioro relevante de la calidad de cartera de crédito, lo que implica que las entidades han evaluado apropiadamente la colocación de crédito a lo largo de los años.

Asimismo, los activos líquidos junto a las inversiones cubrieron en un 53.6% del total de los depósitos, mostrando una leve disminución de 0.2% a lo posicionado al período anterior. Adicionalmente, que el índice de liquidez inmediata[1] se ubicó en un 24.9%, reflejando una posición menor para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, debido a un incremento en las captaciones del público y la disminución en los activos líquidos. A pesar de la disminución del ratio, el sistema mantiene niveles adecuados de liquidez a nivel agregado, contando con recursos suficientes para cubrir sus necesidades a corto plazo y a su vez facilitará retomar el crecimiento del crédito. Por otro lado, la Superintendencia de Bancos de Panamá exige a los bancos calcular el índice de liquidez legal, el cual se determina con base a la cantidad de activos líquidos en función de los depósitos no pignorados con vencimiento a 186 días. Dicho indicador no puede ser inferior al 30%, según la normativa de la SBP. A la fecha de análisis, el índice de liquidez legal del Sistema Bancario Nacional se situó en 60.02%, mayor al mínimo exigido por la regulación.

A diciembre de 2021, los ingresos por intereses mostraron una tendencia a la baja, los cuales se ubicaron en B/. 4,954 millones, reflejando una disminución interanual de B/. 393.5 millones (-7.4%), como consecuencia de un decremento en los intereses por depósitos en (-38.4%), intereses por préstamos (-12.0%), intereses por inversiones (-8.6%), e intereses por arrendamiento financiero en (-32.2%). A la fecha de análisis, el registro de otros ingresos totalizo B/. 4.96 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 4.96 millones los cuales no se encontraban sobre la estructura del total de ingresos por intereses en diciembre 2020. De tal manera, los intereses por préstamos representaron el 85.4% del total de los ingresos, siendo el principal activo generador de ingresos, seguido por los intereses por inversiones en 12%, los intereses por depósitos 2.1%, los intereses por arrendamiento financiero en 0.3% y otros ingresos en 0.1%. Las tasas del mercado panameño son bajas y presentan poca volatilidad, esto debido al bajo riesgo país, sin riesgo de devaluación y con integración financiera por lo anterior son muy cercanas a los intereses de mercados internacionales. Esto debido a que los bancos tienen estructuras de fondeos satisfactorias y liquidez adecuada.
A la fecha de análisis, la utilidad del periodo se ubicó en B/. 1280 millones, mostrando un aumento de B/. 270.9 millones (+26.8%) al compararse con el mismo periodo al año anterior (diciembre 2020: B/. 1,009 millones). Por otro lado, los indicadores de rentabilidad aumentaron levemente con relación al año anterior, como resultado de un aumento en la utilidad del periodo, esto debido a una menor acumulación de gastos en provisiones en cuentas malas, y si bien hay menores ingresos por cartera, estos son nivelados por la mayor relevancia de los ingresos por servicios financieros. El retorno sobre los activos (ROA) del CBI se situó en 0.97%, mayor al indicador presentado al año anterior (diciembre 2020: 0.81%). Asimismo, el retorno sobre el patrimonio (ROE) del CBI se ubicó en 8.17%, siendo menor a la misma fecha del año anterior (diciembre 2020: 6.49%). La rentabilidad del sector bancario ha mostrado una mejoría a pesar de los factores por la pandemia del COVID-19.
Por lo que se puede concluir que el sistema financiero continúa manteniendo una posición sólida y de resiliencia, con niveles de liquidez y de capital superiores a los mínimos requeridos. Mostrando un incremento en el desempeño de la actividad crediticia, así como en los depósitos de los clientes, mostrando una mayor rentabilidad, sin embargo, estos todavía no alcanzan los niveles que estaban antes de la pandemia.

Análisis de la empresa

Reseña

Ideal Living, Corp. 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 residencial Santa María Golf & Country Club, así como el desarrollo de un proyecto complementario comercial denominado Santa María Business District. Ideal Living, Corp. es una subsidiaria poseída en un 100 % por Unimax Properties Corporation, que está domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas. Su oficina principal está ubicada en el Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento Juan Días, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Asimismo, la compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

[1] Activos liquidos/ obligaciones depositarias.

FERNANDO FD DUQUE

- **Santa María Court, S.A.:** constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 16 de marzo de 2015, dedicándose al negocio de desarrollo, promoción y ventas de bienes inmuebles propios. Constituida en la Escritura Pública 2,635 del 6 de febrero de 2015. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.

- **Santa María Hotel & Golf, S.A.:** constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 22 de julio de 2014, dedicándose a la actividad del servicio de hospedaje en hotel, Spa & Fitness Center, Golf House. Constituida en la Escritura Pública 15,500 del 13 de junio de 2014. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de abril de 2016.

- **Best Landscaping, Inc.:** constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa María Golf & Country Club. Constituida en la Escritura Pública 17,835 del 24 de agosto de 2015. Esta compañía inició sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.

Gobierno Corporativo

Para diciembre de 2021, el capital pagado de Ideal Living, Corp. totalizó B/. 53 millones (diciembre 2020: B/. 53 millones), con un patrimonio total de B/. 124.7 millones. Es pertinente destacar que el capital autorizado de la compañía registró un total de 2,846,453 acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas y en circulación, con una pérdida neta por acción[2] de B/. 0.14, indicando un déficit mayor de lo registrado en el mismo periodo del año anterior (B/. 0.11), producto del aumento en el déficit neto y la invariabilidad interanual de la totalidad de acciones comunes en circulación. Por su parte, la junta directiva está compuesta por 4 miembros, como se detalla a continuación:

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA

Junta Directiva		
Nombre	**Cargo**	**Experiencia**
Mayor Alfredo Alemán	Presidente	47 años
Carlos Pellas Chamorro	Vicepresidente	42 años
Fernando Duque M.	Secretario	28 años
Alberto C. Motta	Tesorero	25 años

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

De acuerdo con la cláusula cuarta del Pacto Social, existe un Derecho de Adquisición Preferente para los accionistas en cada nueva emisión de acciones, y cada nueva emisión será ofrecida en primer lugar a sus accionistas quienes tienen derecho preferente de suscribir las acciones. La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, y para constituir un cuórum, deberán estar presentes cualquier grupo de tenedores de acciones que representen la mitad más una de las acciones emitidas en circulación.

De esta manera, Ideal Living, Corp. respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Lo anterior derivado del Comité de Finanzas y Auditoria, el cual tiene como responsabilidad evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno, evaluar la efectividad de estos controles para alcanzar los objetivos de operaciones, supervisar que se tomen medidas correctivas e informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados en las auditorías internas y externas. Este comité se reúne cada dos meses y además de los miembros directores, participa el Director General, el Gerente de Contabilidad y Finanzas, y el Auditor Interno.

Responsabilidad Social Empresarial[3]

Producto del análisis efectuado, respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial Ideal Living, Corp. La empresa no ha identificado sus grupos de interés, por lo que no presenta estrategias de participación ni políticas que promuevan el cuidado del medio ambiente. Adicionalmente, la compañía no cuenta con un código de ética y/o conducta, ni programas que promuevan su participación en la comunidad. Sin embargo, la empresa, no ha sido objeto de multas y/o sanciones en materia ambiental y por su parte, otorga todos los beneficios de ley a sus trabajadores, incluyendo beneficios adicionales.

[2] 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.

[3] Actualizado por medio de nuestra encuesta ESG en diciembre 2020.

FERNANDO FD DUQUE

Grupo Económico

El 100 % de las acciones de Ideal Living, Corp. son propiedad de Unimax Properties Corporation, una compañía tenedora de acciones registrada en las Islas Vírgenes Británicas, que cuenta con nueve accionistas:

Accionista	No. de acciones	% de participación
Pellas Development Group, Inc.	948,668	33.3 %
Multishare Investment Holdings, Inc.	406,389	14.3 %
Dolphy Real Estate, Inc.	403,816	14.2 %
Grupo Cima Panama, S.A.	338,213	11.9 %
Fundación NJIA	170,796	6.0 %
Fundación G.B.B.	133,786	4.7 %
Fundación La Toscana	133,786	4.7 %
Rabarco, S.A.	95,327	3.3 %
Fundación NGM	85,398	3.0%
Marimar Holdings and Management, Corp.	101,808	3.6 %
Fundación NJIA	28,466	1.0 %
Total	**2,846,453**	**100.0 %**

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Operaciones y estrategias

La actividad principal de Ideal Living, Corp. es desarrollar y promover los proyectos Santa María Golf & Country Club como proyecto residencial y Santa María Business District como proyecto comercial. La propiedad total abarca aproximadamente 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, Juan Díaz, Ciudad de Panamá.

Santa María Business District

En este proyecto se desarrollaron 103 lotes comerciales ubicados en 33.6 hectáreas, siendo enfocados a empresas comerciales, bancarias y algunas empresas con necesidades para el desarrollo de cadenas logísticas. Dentro de Santa María Business District se encuentran compañías como Argos, EPM (ENSA), ARIFA, Consultenos, Autostar, Subway (Casa Matriz), entre otros. Además, se presentó la apertura de Santa María Plaza, la cual incluye inquilinos como Supermercados El Rey, Arrocha, Do it Center, Panafoto, entre otros.

Santa María Golf & Country Club

El proyecto es un complejo residencial privado y de lujo en la ciudad de Panamá, con características de desarrollo maestro, amenidades, ubicación y diseño que convierten al proyecto en el primero de su categoría en la República de Panamá. Adicionalmente, cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de amplia trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando de esta manera, su apropiada ejecución. El proyecto está siendo desarrollado en cuatro fases, dentro de un área de 118.5 hectáreas con una construcción de más de 4,000 unidades de residencias de baja, media y alta densidad.

Proyecto	Descripción	Hectáreas	Área vendible
Santa María Business District	- Proyecto comercial de 103 lotes para oficinas y locales comerciales.	33.6	274,000 m²
Santa María Golf & Country Club	- Complejo residencial privado de lujo en la ciudad de Panamá que contempla la construcción de más de 4,000 unidades de residencias de baja, media y alta densidad. El desarrollo residencial se divide en 4 fases y actualmente se encuentra en la fase 4. Aproximadamente el 40 % del terreno está compuesto por zonas verdes. Dentro del proyecto se incluye: - **Cancha de Golf:** cancha de Golf Santa María de 7,000 yardas. - **Santa María Golf Club:** cuenta con una casa club, un pro-shop, lounges y locker rooms, área para hacer barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf. - **Santa María Country Club:** club social y deportivo con canchas de fútbol, básquet, tenis, squash, piscinas, restaurantes, lounges, salones. - **Hotel:** bajo la marca The Luxury Collection de Starwood con 182 habitaciones.	251.4	121.8 hectáreas

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

A continuación, se detallan las fases del Proyecto Santa María Golf & Country Club:

- **Fase I:** contempla 26.6 hectáreas de terreno desarrollable, que incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y los primeros nueve hoyos de la cancha de golf, la cual fue inaugurada en septiembre de 2012.

FERNANDO FD DUQUE

- **Fase II:** estará ubicada en la parte suroeste, y comprende casas, apartamentos, lotes unifamiliares y lotes en 34.5 hectáreas de terreno.
- **Fase III:** contempla 27.3 hectáreas, ubicada en la parte sureste del proyecto e incluye casas, apartamentos, lotes unifamiliares y un towncenter.
- **Fase IV:** contempla 33.4 hectáreas de terreno desarrollable, conformada por lotes y Santa María Country Club.

Estatus de los Proyectos

Entre los proyectos terminados, se encuentran Business District y Fairway Estates, correspondientes al desarrollo de 103 lotes y 85 unidades residenciales, respectivamente. Asimismo, se encuentra Island Estates, en el cual se desarrollaron 58 lotes para uso unifamiliar. Entre otros proyectos terminados, se incluyen MD 6, HD4, MD 1, HD 5, MD 7 y HD 1, Santa María Court, compuesto por dos torres de 15 y 16 pisos, las cuales cuentan con 58 apartamentos y el Hotel Santa María & Golf. El Santa María Country Club empezó su construcción a principios de 2018, el cual es un club social y deportivo ubicado en Santa María Golf & Country Club, proyectando alcanzar 3,000 miembros para el año 2028. Actualmente, el proyecto se encuentra en desarrollo de la tercera fase.

Análisis Financiero

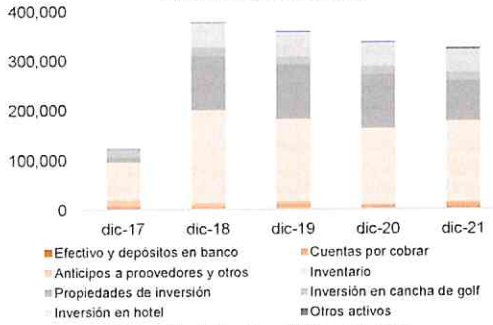
Activos

Para diciembre de 2021, los activos de Ideal Living, Corp. totalizaron B/. 345.9 millones (diciembre 2020: B/. 357.2 millones), los cuales presentaron una contracción interanual de B/. 11.3 millones como consecuencia principalmente, de la disminución del 25.1% (-B/. 27.3 millones) en las propiedades de inversión, Las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que la Compañía no tiene la intención de vender en un corto plazo. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía reclasificó B/.27,257,745 a inventarios de lotes urbanizados para la venta, aunado al decremento de un B/.1.7 millones (-3.6%) en la inversión en el Hotel Santa María Luxury Collection, el cual se vio derivado principalmente por la disminución de Mejoras y Mobiliario y Equipo.

Por su parte, se observó un incremento en el inventario de Lotes urbanizados y viviendas para la venta en B/.4.9 millones (+6.3%), el inventario está compuesto por lotes urbanizados disponibles para la venta que aún no han contemplado el proceso de venta. De la misma manera, los anticipos a los proveedores igualmente mostraron un incremento de B/. 619 miles (+23.3%) que pertenecen a pagos anticipados a proveedores en concepto de compra de bienes y servicios para la construcción del proyecto Santa María Golf & Country Club y serán amortizados cuando se reciba el proyecto terminado.

Por su parte, los terrenos de desarrollo urbanístico registraron un crecimiento de B/. 5.4 millones (+7.5%), debido a la plusvalía de algunas fincas en posesión de la compañía, ya que durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Compañía transfirió costos por la culminación de trabajos en mejoras y costos asociados con obras terminadas a inventarios de terrenos para la venta por B/.11,381,364 (2020: B/.8,029,281). De igual manera las construcciones en proceso registraron un incremento de B/. 2.5 millones (+15.2%), debido al incremento en los costos de construcción y que para este semestre se registraron menos transferencias a obras en desarrollo.

EVOLUCIÓN DEL ACTIVO



Fuente: Ideal Living, Corp. / Elaboración: PCR

La cuenta que representó el rubro más importante de los activos fueron los inventarios con un 47%, la segunda cuenta de los activos con mayor participación fue la de propiedades de inversión con el 23.6%, seguido de la inversión en hotel con un 13.6%.

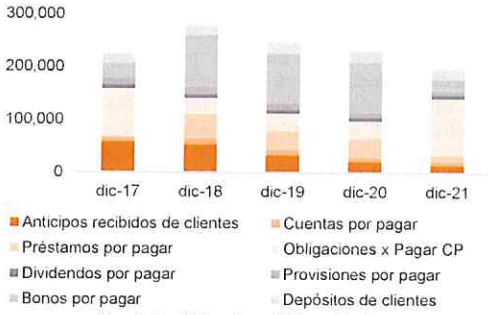
FERNANDO FD DUQUE

Pasivos

Al segundo semestre del año 2021, los pasivos de Ideal Living, Corp. presentaron una contracción interanual de B/. 10.9 millones (-4.7%), totalizando B/. 221.2 millones. Dicha disminución es derivada por los bonos por pagar a largo plazo de B/. 73.8 millones (-77.2%), causado por el vencimiento de algunas series de bonos, que así mismo, la empresa ha emitido nuevas series en bonos corporativos y VCN´s con vencimiento en corto plazo aumentando así los bonos por pagar en la parte corriente (menor a un año) en B/. 74.4 millones (+2.2 veces); Por lo que la variación respecto a los bonos por pagar fue casi nula ya que disminuyeron en la porción no corriente y aumentaron en la porción corriente. Así mismo, los anticipos recibidos de clientes los cuales presentaron un decremento de B/. 6.1 millones (-30%), la cuenta hace referencia a que se mantienen abonos a las cuentas de dichos contratos, los cuales se contabilizan hasta el momento en que se perfecciona la venta producto de que 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 e industriales. Por último, las cuentas por pagar registraron una disminución de B/. 1.2 millones (-17.2%) dicha disminución es derivada de las cuentas por pagar a proveedores, específicamente a los contratistas y las provisiones por pagar y otros disminuyeron en B/. 1.2 millones (-13.6%) respecto al año anterior.

En cuanto a la composición de los pasivos a diciembre 2021, las obligaciones por pagar al corto plazo representan el 48.8%, seguido por las cuotas y depósitos en garantía recibidos de clientes con el 10.4%, seguido en menor medida por las obligaciones por pagar al largo plazo (bonos corporativos y VCN´s) con el 9.8% de los pasivos totales, los financiamientos con instituciones financieras representan el 9.7% y restante 21.3% pertenece a dividendos por pagar, provisiones por pagar, otros pasivos e impuestos por pagar.

EVOLUCIÓN DEL PASIVO



Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Solvencia y endeudamiento

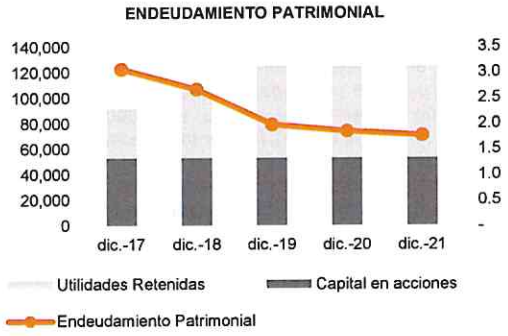
Para diciembre de 2021, el patrimonio de Ideal Living, Corp. Se mantuvo conformado en un 57.5% por Utilidades no distribuidas y por un 42.5% por el capital en acciones comunes con un total de B/. 53 millones totalmente suscrito y pagado. Por otra parte, las utilidades no distribuidas totalizaron B/. 71.7 millones lo que reflejando un decremento de (-0.6%) respecto a diciembre 2020 (B/. 72.1 millones). De esta manera, el patrimonio de la compañía descendió a 124.7 millones (diciembre 2020: B/. 125.1 millones) mostrando una desmejora interanual de B/. 404.3 miles (-0.3%).

Por su parte, como consecuencia con la contracción presentada en los pasivos totales (-4.7%), proporcionalmente mayor al decremento en el patrimonio (-0.3%), el endeudamiento patrimonial se situó en 1.8 veces, menor respecto al indicador registrado en diciembre de 2020 (1.9 veces). Esto muestra una buena capacidad para hacer frente a perdidas inesperadas haciendo uso del capital contable con el cual cuenta. Asimismo, se puede resaltar la amplia brecha con la cual cuenta sobre el porcentaje de su patrimonio sobre los pasivos al ubicarse en 56.38%, incrementando en comparación al año anterior (diciembre 2020: 53.90%).

Respecto al nivel de deuda que presenta Ideal Living, Corp, las obligaciones con terceros representan el 74.2 % (diciembre 2020: 71.6%) del total de los pasivos, compuestas, en su mayoría, por la emisión de bonos y financiamientos con instituciones financieras, mostrando una fuerte financiación a corto plazo, no obstante, los pasivos mostraron un mayor decremento en comparación a los activos de la empresa; De esta manera, el indicador de Solvencia (Activo / Pasivo) se ubicó en 1.56 veces, para diciembre de 2021, mientras que, en la misma fecha del año anterior, se registró en 1.54 veces, indicando una leve mejora. Lo cual significa que la empresa tiene los activos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones, y cabe resaltar que dicho

FERNANDO FD DUQUE

indicador se ha ido incrementando en los últimos periodos, incrementando en un promedio de 0.06 p.p. desde 2017.



Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Resultados Financieros

Para diciembre de 2021, los ingresos de Ideal Living, Corp. se situaron en B/. 47.9 millones (diciembre 2020: B/. 38.2 millones), mostrando un incremento significativo interanual de B/. 9.7 millones (+25.3%) producto, principalmente, del aumento de las ventas de lotes urbanizados y viviendas en B/. 1.6 millones (+5%), seguido por el incremento los ingresos por servicios del Hotel en B/. 5.3 millones (+1.65veces) y, por último, los ingresos por membresías y servicios de Club de golf, los cuales aumentaron en B/.2.8 millones (+94.7%) totalizando así B/. 5.8 millones. Dicho crecimiento en ventas es causado por el levantamiento de las restricciones de la pandemia y la recuperación del sector, aunado a que a la fecha de análisis 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, sumando en totalidad B/.82.4 millones (2021: B/.61.7 millones). No obstante, cabe resaltar que los ingresos por venta de lotes y de viviendas es reconocido cuando el control sobre el bien ha sido transferido al cliente, lo cual se considera que es en un momento en el tiempo, cuando el cliente ha tomado posesión de la unidad.

Por su parte, los costos totales de la compañía totalizaron B/. 26.1 millones (diciembre 2020: B/. 22.4 millones), mostrando un aumento interanual de B/. 10.6 millones (+3.2 veces), debido al incremento de los costos de servicios de Hotel Santa María en B/. 1.8 millones, los cuales totalizaron B/. 3.5 millones (diciembre 2020: B/. 1.7 millones), aunado al incremento de B/. 1.6 millones (+7.9%) en los costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas que totalizaron B/. 21.9 millones (+7.9%).

Derivado de lo anterior, la utilidad bruta ascendió a B/. 21.8 millones, reflejando un incremento respecto a la misma fecha del año anterior (diciembre 2020: B/. 15.8 millones), esto fue a causa del incremento en los ingresos (+25.3%) en mayor proporción, principalmente por las ventas de lotes, que a los costos de ventas y operaciones (+16.2%).

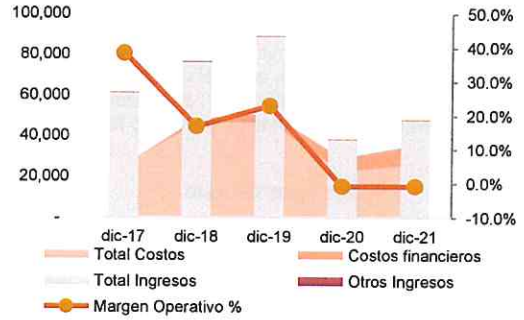
Para diciembre de 2021, Ideal Living, Corp. registró gastos generales y administrativos por un total de B/. 12.2 millones, sobrepasando de lo incurrido en diciembre de 2020 (B/. 9.8 millones), impulsado, por un aumento en los salarios de B/. 725.3 miles (+23.4%), seguido por materiales y suministros B/.561.5 miles (+2 veces) y por último los gastos por mantenimiento general en B/.309 miles (+75%), aunado a que los gastos de mercadeo incrementaron en un (+68.3%) totalizando B/. 835.7 miles.

De esta manera, producto del incremento proporcionalmente mayor en la utilidad bruta (+38.3%) que en los gastos generales y administrativos (+24.9%), se vio una recuperación del déficit antes de impuestos en 2020, obteniendo una utilidad antes de impuestos de B/.116.1 miles para diciembre 2021. Por lo cual, el indicador de eficiencia (Gastos administrativos / Utilidad bruta) presentó una mejora al posicionarse en 52.1% (diciembre 2020: 58.9%), en la fecha de análisis, por el incremento proporcionalmente mayor.

No obstante, los costos financieros y los impuestos sobre la renta diferidas mostraron un alza de (B/.2.9 millones, +42.4%, B/.44.2 miles, +25.2%) afectando el resultado del período, por lo cual se obtiene un déficit de B/.404.3 miles, mostrando una desmejora en comparación al período anterior (diciembre 2020: B/. 322.8 miles), obteniendo un margen operativo de -0.8%, manteniéndose constante al valor presentado en diciembre 2020.

FERNANDO FD DUQUE

RESULTADOS FINANCIEROS



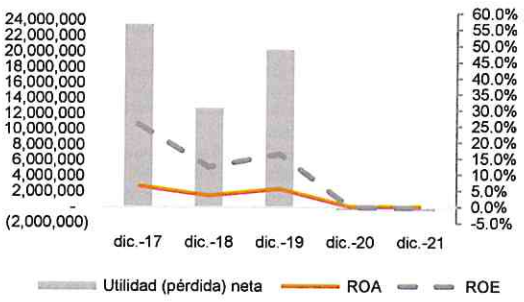
Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Rentabilidad

El déficit neto de Ideal Living, Corp. se ubicó en B/. 404.3 miles, mostrando un mayor déficit de (+25.2%) respecto a diciembre de 2020 (B/. 322.8 miles), como resultado de los gastos administrativos que aumentaron en (+24.9%) y los gastos financieros que totalizaron B/. 9.6 millones (+42.4%), en el cual componen intereses financieros y comisiones bancarias, el incremento se da principalmente por los intereses de las series emitidas en los Bonos Corporativos y en los VCN´s a la fecha de análisis.

De esta manera, el ROA se ubicó en -0.1%, mientras que el indicador de ROE anualizado se registró en -0.3%, ambos indicadores son negativos por el déficit presentado en el periodo. Ambos indicadores no son representativos para la fecha de análisis por lo cual no son comparables interanualmente respecto a los presentados en diciembre de 2020, en los cuales los valores obtenidos también fueron negativos por el déficit presentado al final del período (ROA: -0.1%; ROE: -0.3%, respectivamente). La empresa ha mantenido indicadores negativos durante cuatro periodos consecutivos debido a la disminución de ventas de terrenos y viviendas en períodos anteriores; A pesar de que a diciembre 2021 se observa una recuperación, estos ingresos se han visto afectadas por la pandemia Covid-19 y no han llegado al nivel de ingresos prepandemia.

INDICADORES DE RENTABILIDAD



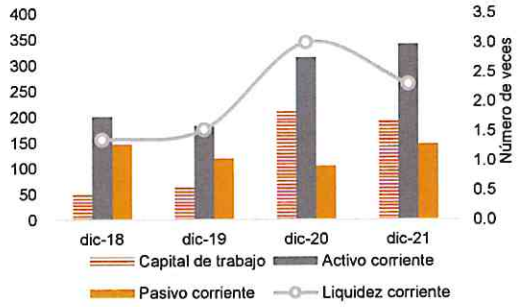
Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Liquidez y Flujo de Efectivo

Para la fecha de análisis, los activos corrientes se constituyeron en un 91.3% por el rubro de inventarios (lotes urbanizados y viviendas para la venta, terrenos en desarrollo urbanístico y materiales y suministros), al posicionarse en B/. 162.5 millones (diciembre 2020: B/. 152 millones), reflejando un incremento de (+6.9%) debido al alza en los Terrenos en desarrollo urbanístico (+7.5%) y en los lotes urbanizados y viviendas para la venta (+6.3%). Por su parte, los pasivos corrientes se situaron en B/. 147.7 millones, mostrando un incremento de (+41.4%), como resultado de mayores obligaciones por pagar a corto plazo (+2.22 veces), como causa de las emisiones de nuevas series al corto plazo en Bonos y Valores Comerciales Negociables. Por lo tanto, a la fecha de análisis se observa un mayor incremento proporcional en los pasivos corrientes.

De esta manera, para diciembre de 2021, el capital de trabajo de la compañía totalizó B/. 192.8 millones (diciembre de 2020: B/. 210.4 millones), disminuyendo en un (-8.4%), mostrando una leve desmejora en sus niveles de liquidez, considerando que sus activos corrientes hacen frente a sus obligaciones con vencimientos a corto plazo en 2.3 veces, menor al registrado en la misma fecha del año anterior (diciembre 2020: 3 veces). Se observa que, a pesar de la reducción, se cuenta con un nivel de liquidez adecuado, aunado a que el flujo de efectivo del período mostro un incremento considerable de B/. 2.3 millones (+1.3 veces), en comparación de diciembre de 2020 totalizando B/. 4.1 millones lo cual indica un robusto flujo de efectivo acumulado.

CAPITAL DE TRABAJO



Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Instrumento Calificado

Programa de emisión de Valores Corporativos y Valores Comerciales Negociables por USD 130 millones. El programa de emisión de Valores Corporativos y Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta Ciento Treinta Millones de Dólares de Estados Unidos de América (USD 130,000,000.00), según se describe en el siguiente cuadro de resumen:

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Primer Programa
Emisor:	Ideal Living, Corp.
Instrumento:	Valores Corporativos y Valores Comerciales Negociables.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América ("Dólares").
Monto de la Oferta:	La emisión total será por hasta ciento treinta millones de Dólares (USD 130,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, como parte de un programa rotativo a ser emitido en tres Series, la Serie A, la Serie B, las cuales serán de Bonos Corporativos y la Serie C, la cual serán de VCNs.
Fecha de Oferta:	A definirse previo a la colocación.
Plazo de la emisión:	Bonos Corporativos: Plazo de 1 a 7 años para la Serie A y plazo de 1 a 5 años para la Serie B Valores Comerciales Negociables: Plazo de 90 a 360 días
Tasa de interés:	Serie A: Los Bonos de la Serie A devengarán una tasa de interés anual fija de 6.5 % sobre su Saldo Insoluto. Serie B: Los Bonos de la Serie B devengarán una tasa de interés anual fija de 6.75 % y 7 % sobre su Saldo Insoluto. Serie C: Los VCN's de la Serie C devengarán una tasa de interés anual fija entre 4.5 % y 5.5 % sobre su Saldo Insoluto.
Garantías	Los Bonos estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Prival Trust, S.A., cuyo patrimonio estará comprendido por las siguientes garantías. • Serie A: Bienes Inmuebles por USD 212.7 millones, castigado a un 50 % de su valor de avaluó, equivale a USD 106.4 millones, lo que representa una cobertura de 177.3 % sobre el monto en circulación (mínimo requerido: 100 %). • Serie B y C: 50 % del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles B y C (USD 49,293,681.25) más el 65 % del Valor Estimado de Mercado de los Productos Terminados B y C (USD 24,100,523.20) más el 85 % del Valor Contable de las cuentas por cobrar (USD 29,449,756.97) más el 100 % del efectivo (USD 0.00); lo que equivale al 154 % (cobertura) sobre el monto de circulación o saldo insoluto de las series B y C de USD 70 millones (mínimo requerido: 120 %).
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD 1,000) y múltiplos de dicha denominación. Serie A: Hasta un máximo de sesenta millones de Dólares (USD 60,000,000), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América. Serie B: Hasta un máximo de treinta millones de Dólares (USD 40,000,000), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América. Serie C: Hasta un máximo de treinta millones de Dólares (USD 30,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Pago de Capital:	Serie A: El pago de capital de los Bonos de la serie A será al vencimiento. Serie B: El pago de capital de los Bonos de la Serie B será al vencimiento. Serie C: El pago de capital de los VCN's será al vencimiento.

FERNANDO FD DUQUE

Fechas de Pago:	La fecha de pago de interés en relación con los Bonos de cada Serie será trimestralmente. Los intereses de los Valores serán pagados por el Emisor de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre hasta la fecha de vencimiento de cada Serie o hasta su Redención Anticipada.
Uso de los fondos:	Financiar principalmente las obligaciones bancarias para el desarrollo de los proyectos Country Club, The Grove e infraestructura general del Proyecto Santa María Golf & Country Club.
Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Prival Bank, S.A.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Prival Securities, Inc.
Fiduciario	Prival Trust S.A.

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Garantías de la Emisión

La emisión está garantizada por el crédito general del Emisor y por un Fideicomiso de Garantía con Prival Trust, S.A. con el fin de garantizar a los tenedores registrados de la Serie A, B y C el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos adeudados. El Fideicomiso de Garantía cuenta con los siguientes bienes:

Bonos corporativos

Serie A: Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador independiente. A la fecha de análisis, estos bienes fueron valorados por USD 212.7, a un 50 % de su valor.

Serie B: Primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio sobre bienes inmuebles cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador independiente, a un 50 % de su valor contable; Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los productos terminados cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador, el cual a la fecha de análisis está valorado por USD 37.1 millones, a un 65 % de su valor contable; 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, relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club a un 85 % de su valor contable; y Fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria.

Valores Comerciales Negociables

Serie C: Primera hipoteca y anticresis con limitación de derecho de dominio sobre bienes inmuebles cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador independiente, a un 50 % de su valor contable; Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los productos terminados cuyo valor de mercado ha sido determinado por un valuador, el cual a la fecha de análisis está valorado por USD 37.1 millones, a un 65 % de su valor contable; 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, relacionados al Proyecto Santa María Golf & Country Club a un 85 % de su valor contable; y Fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA					
Serie	**Garantía**	**Monto (US$)**	**Valor**	**Condición**	**Cobertura**
Serie A: Bonos Corporativos	Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles A.	USD 93,735,607	Los bienes inmuebles A, al 50 % de su valor de avalúo (USD 212,728,162.75).	Mantener la cobertura de garantías de la Serie A cuyo valor sea igual o superior al 100 %.	156 %
Serie B: Bonos Corporativos	Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles B y C.	USD 18,538,864	Bienes inmuebles B y C al 50 % de su valor de avalúo (USD 98,587,362.50).	La cobertura total de los bienes fideicomitidos de las Series B y C debe ser igual o superior al 120 %. Asimismo, se debe mantener una cobertura de activos corrientes (productos terminados y cesión de cuentas por cobrar) para la Serie B y C cuyo valor sea igual o mayor al 50 %.	192 %
	Productos Terminados.	USD 56,746,891	Productos terminados al 65 % de su valor estimado de mercado. (USD 37,077,728).		
Serie C: Valores Comerciales Negociables	Cesión suspensiva e irrevocable de las cuentas por cobrar relacionadas al proyecto.	USD 55,041,709	Cuentas por cobrar al 85 % de su valor contable. (USD 34,646,772.91).		
	Fondos depositados en la cuenta fiduciaria.				

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / **Elaboración:** PCR

FERNANDO FD DUQUE

Según se establece en los términos y condiciones de los valores emitidos, el Emisor deberá construir, a más tardar, dentro de los 90 días siguientes, contados a partir de la primera fecha de oferta de las Series A, B, y C, que sean suficientes para satisfacer las condiciones de cobertura de las garantías.

Instrumento	Monto aprobado (US$)	Tasa de interés
Bonos Corporativos Serie A	60,000,000	6.50%
Bonos Corporativos Serie B	40,000,000	6.75%
Valores Comerciales Negociables Serie C	30,000,000	4.50%

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / **Elaboración:** PCR

Durante el segundo semestre del año 2021, Ideal Living Corp. amplia sus VCN´s y Bonos corporativos con nuevas series emitidas como se muestran a continuación:

Instrumento	Serie	Monto aprobado (US$)	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bonos Corporativos	AM	3,008,000.00	6.75% anual	27/01/2021	23/01/2023
Bonos Corporativos	AO	3,000,000	7.50% anual	31/03/2020	25/03/2025
Bonos Corporativos	AR	2,305,000	6% anual	31/12/2020	29/12/2021
Bonos Corporativos	AS	695,000	7% anual	31/12/2020	29/12/2023
Bonos Corporativos	AU	625,000	7% anual	31/03/2021	29/03/2022
Bonos Corporativos	AV	2,375,000	7% anual	31/03/2021	29/12/2023
Bonos Corporativos	BA	400,000	7% anual	30/06/2021	30/06/2024
Bonos Corporativos	BB	2,600,000	6% anual	30/06/2021	25/06/2022
Bonos Corporativos	AX	745,000	7% anual	3/05/2021	29/04/2024
Bonos Corporativos	AZ	2,725,000	7% anual	14/06/2021	14/06/2022
Bonos Corporativos	BC	1,727,000	7% anual	30/09/2021	30/09/2024
Bonos Corporativos	BD	1,273,000	6% anual	30/09/2021	25/09/2022
VCN´s	AP	2,878,000	6% anual	9/11/2020	28/10/2021
VCN´s	AQ	1,046,000	6% anual	10/12/2020	5/12/2021
VCN´s	AT	992,000	7% anual	18/01/2021	9/01/2022
VCN´s	AW	2,055,000	6% anual	3/05/2021	24/04/2022
VCN´s	AY	8,229,000	6% anual	14/06/2021	9/06/2022
VCN´s	BH	2,305,000	6% anual	29/12/2021	22/12/2022
VCN´s	BI	3,000,000	6% anual	30/12/2021	23/12/2022

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / **Elaboración:** PCR

Redención Anticipada
La redención anticipada de cada de las series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar, 2 días hábiles antes de la fecha de oferta. El emisor, dada la aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, podrá redimir completamente la emisión en cualquier fecha designada como fecha de pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por la ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la emisión y se deberá anunciar al público inversionista con al menos 15 días calendario de anticipación.

Amortización Acelerada
Se construirá un causal de amortización acelerada si la cobertura de garantías de las Series B y C disminuye o es menor al 120 % requerido. En caso de que la causal de amortización acelerada no haya sido subsanada dentro de los 30 días después de haber sido notificado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la mayoría de los tenedores registrados de las Series B y C lo soliciten, deberá expedir una Declaración de Aceleración en nombre y representación de los tenedores y en cuya fecha de expedición, la cesión suspensiva surtirá todos sus efectos legales y se le solicitará al emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía los bienes inmuebles, productos terminados y la cesión suspensiva de cuentas por cobrar que sean necesarios para cumplir con la condición de cobertura de garantías correspondientes a las Series B y C.

FERNANDO FD DUQUE

Modificación a los términos y condiciones:

Término y condición	Instrumento	Términos y condiciones modificadas
Pagos a capital / Redención anticipada	Bonos corporativos / Serie Q	Los bonos tendrán 2 periodos de gracias: 1. No se amortizará a capital durante las primeras 9 fechas de pago. 2. No se amortizará a capital en las fechas correspondientes a los días 30 de junio 2020 y 30 de septiembre de 2020 La redención anticipada voluntaria, parcial o total está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.
Pagos a capital / Redención anticipada	Bonos corporativos / Serie R	Los bonos tendrán 2 periodos de gracias: 1. No se amortizará a capital durante las primeras 8 fechas de pago. 2. No se amortizará a capital en las fechas correspondientes a los días 30 de junio 2020 y 30 de septiembre de 2020 La redención anticipada voluntaria, parcial o total está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.
Pagos a capital / Redención anticipada	Bonos corporativos / Serie U	Los bonos tendrán 2 periodos de gracias: 1. No se amortizará a capital durante las primeras 8 fechas de pago. 2. No se amortizará a capital en las fechas correspondientes a los días 30 de junio 2020 y 30 de septiembre de 2020 La redención anticipada voluntaria, parcial o total está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.
Redención Anticipada	VCN´s / Serie E	La redención anticipada voluntaria, parcial o total está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.
Redención Anticipada	VCN´s / Serie F	La redención anticipada voluntaria, parcial o total está permitida en cualquier fecha, sin penalidad.

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / **Elaboración:** PCR

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN (Nueva Emisión)

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Segundo Programa
Emisor:	Ideal Living Corp.
Instrumento:	Programa Rotativo de Valores Corporativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América ("Dólares")
Monto de la Oferta:	El monto los Valores será hasta por ciento cuarenta y cinco millones de Dólares (US$145,000,000).
Fecha de Oferta inicial:	A definirse previo a la colocación. (Junio de 2022)
Fecha de Oferta Respectiva de los valores:	La Fecha de Oferta para cada una de las Series de Valores será la fecha a partir de la cual los mismos se ofrezcan al público inversionista en venta.
Tasa de interés:	Aquella que se estipule en cada uno de los Valores. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Valores Corporativos será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. La tasa de interés de cada una de las Series de la Emisión será fija, según así lo estipule cada uno de los suplementos del Prospecto.
Series	Los Valores podrán ser emitidos en múltiples Series, garantizadas o no, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Monto de cada Serie será notificado mediante suplemento.
Garantías	Las garantías estarán constituidas a favor de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Bienes Fideicomitidos detallados en la Sección III.G. del presente Prospecto Informativo, a saber: a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles. b) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre los Bienes Inmuebles o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de los Bienes Inmuebles, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyectos, c) Las Cuentas por Cobrar cedidas al presente Fideicomiso; d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso; e) Endosos de los Seguros. Adicional a la Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de los Seguros;

FERNANDO FD DUQUE

	f) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por un tercero; g) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).
Pago de Intereses:	Para cada una de las Series de Valores de que se trate, la periodicidad del pago de intereses será trimestral, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Pago de Capital:	Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.
Uso de los fondos:	Los fondos netos producto de la venta de los Valores, se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. El uso de fondos para cada una de las Series se anunciará mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos se usarán parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión del Emisor con Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre 2012.
Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Prival Bank, S.A.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Prival Securities, Inc.
Fiduciario	Prival Trust S.A.

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / **Elaboración:** PCR

Series
Los Valores podrán ser emitidos en múltiples Series, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Monto de cada Serie será notificado mediante suplemento.

Garantías de la emisión
La emisión autorizada mediante Resolución SMV. No. 407-12 de 10 de diciembre de 2012 está garantizada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía; dicho Fideicomiso será enmendado a fin de garantizar las Series garantizadas y sus rotaciones de la presente Emisión. Así las cosas, las Series garantizadas y sus rotaciones estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía (en adelante el "Fideicomiso" o el "Fidecomiso de Garantía").

Los Valores estarán respaldados por el Fideicomiso de Garantía No. 25 administrado por Prival Trust, S.A., el cual será modificado para adecuarse a los términos y condiciones de la presente Emisión. Las garantías de la presente Emisión incluirán, sin limitarse a, los siguientes bienes fideicomitidos:

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles, los cuales podrán incluir tanto terrenos como unidades inmobiliarias, ubicados en Santa María Golf & Country Club.
- Cesión directa de todas las Cuentas por Cobrar existentes y futuras.
- Cesión irrevocable de las indemnizaciones de las pólizas de seguro.
- Efectivo custodiado en Cuentas Fiduciarias.

Garantía	Monto (US$)	Valor	Cobertura
Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles A.	USD 93,735,607	Los bienes inmuebles A, al 50 % de su valor de avalúo (USD 212,728,162.75).	158%
Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles B y C.	USD 18,538,864	Bienes inmuebles B y C al 50 % de su valor de avalúo (USD 98,587,362.50).	
Productos Terminados.	USD 56,746,891	Productos terminados al 65 % de su valor estimado de mercado. (USD 37,077,728).	192%
Cesión suspensiva e irrevocable de las cuentas por cobrar relacionadas al proyecto.	USD 55,041,709		

FERNANDO FD DUQUE

Fondos depositados en la cuenta fiduciaria.	Cuentas por cobrar al 85 % de su valor contable. (USD 34,646,772.91).

Fuente: Ideal Living, Corp. y Prival Trust, S.A. / **Elaboración:** PCR

Uso de los fondos
Los fondos netos producto de la venta de los Valores se utilizarán para financiar el repago de deuda financiera, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales corporativos del Emisor. El uso de fondos para cada una de las Series se anunciará mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos se usarán parcialmente para cancelar el saldo insoluto de la emisión anterior.

Pago de capital
Para cada una de las Series de Valores de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Sin embargo, el plazo de los Valores no podrá ser inferior a 30 días o superior a 10 años. La periodicidad de pago de capital será estipulada en cada uno de los Valores de la Emisión, y será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Valor correspondiente. El capital de los Valores será 17 pagado a los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, de manera proporcional.

Redención Anticipada
El Emisor podrá redimir anticipadamente los Valores de cualesquiera de las Series, parcialmente o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada.

En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de Dólares (US$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Emisión. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de las Series emitidas y en circulación. La porción del saldo redimida de los Valores dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.

FERNANDO FD DUQUE

Anexos

BALANCE GENERAL

Balance General Ideal Living Corp. (Miles de B/.)	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Activo					
Efectivo y depósitos en banco	3,130	1,883	1,448	1,759	4,051
Cuentas por cobrar	4,900	4,822	10,349	6,650	8,111
Anticipos a proveedores y otros	12,308	7,215	5,540	2,659	3,279
Inventario	75,908	186,372	165,240	152,009	162,518
Lotes Urbanizados para la venta	*62,879*	*104,567*	*99,519*	*79,180*	*84,152*
Terrenos en desarrollo urbanístico	*12,838*	*81,440*	*65,308*	*72,467*	*77,911*
Materiales	*191*	*365*	*413*	*363*	*455*
Gastos pagados por anticipado	70	156	41	51	70
Construcciones en proceso	249,291	4,924	12,985	16,814	19,363
Maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, neto	2,518	2,614	2,379	2,016	2,159
Propiedades de inversión	8,992	108,756	108,756	108,756	81,498
Inversión en cancha de golf	17,042	16,733	16,425	16,117	15,809
Inversión en hotel	0	52,159	50,442	48,731	46,987
Impuesto sobre la renta diferido	296	0	0	476	13
Otros activos	236	634	1,054	1,179	2,048
Total Activo	**374,692**	**386,267**	**374,659**	**357,216**	**345,905**
Pasivo					
Anticipos recibidos de clientes	57,482	52,000	32,498	20,351	14,239
Cuentas por pagar	6,731	11,945	9,431	6,981	5,779
Deuda bajo arrendamiento financiero	44	24	15	0	0
Préstamos por pagar	3,929	46,208	36,779	37,028	12,899
Obligaciones por pagar, porción a corto plazo	90,982	30,817	33,615	33,580	108,008
Impuesto sobre la renta por pagar	0	16	11	5	10
Dividendos por pagar	6,769	6,769	6,769	6,769	6,769
Total Pasivo Corriente	**165,938**	**147,780**	**119,118**	**104,714**	**147,704**
Provisiones por pagar	11,334	13,873	11,383	8,520	7,359
Financiamientos con instituciones financieras	0	0	0	0	21,431
Bonos por Pagar, netos de costo de emisión	29,735	98,533	95,869	95,524	21,741
Cuotas y depósitos de garantía recibidos de clientes	18,501	20,999	22,859	23,350	22,967
Préstamos por pagar, porción a largo plazo	57,153	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	0	12	0	0	0
Total Pasivo no Corriente	**116,724**	**133,417**	**130,111**	**127,395**	**73,498**
Total Pasivo	**282,662**	**281,196**	**249,229**	**232,109**	**221,202**
Patrimonio					
Capital en acciones	52,992	52,992	52,992	52,992	52,992
Utilidades Retenidas	39,038	52,079	72,439	72,116	71,712
Total Patrimonio	**92,030**	**105,071**	**125,430**	**125,107**	**124,703**

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

FERNANDO FD DUQUE

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y pérdidas (Miles de B/.)	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Ingresos					
Ventas de terrenos urbanizados y viviendas	58,904	67,460	75,945	32,024	33,613
Membresías y servicios club de golf	2,349	2,488	2,888	2,988	5,819
Ingresos de landscaping	0	580	331	0	0
Servicios hotel de Santa María	0	5,751	9,740	3,185	8,442
Total Ingresos Operativos	**61,253**	**76,279**	**88,904**	**38,197**	**47,873**
Costo de Ventas					
Costos de ventas de lotes urbanizados y viviendas	24,961	42,275	41,497	20,339	21,943
Costo del club de golf	184	221	247	262	266
Total de Gastos Operativos	**25,145**	**42,497**	**41,743**	**20,601**	**22,210**
Utilidad Bruta	**36,108**	**33,782**	**47,161**	**17,596**	**25,664**
Otros Ingresos	110	306	144	131	100
Gastos Administrativos y generales	5,745	12,882	14,305	9,283	11,375
Costos Financieros	48	1,876	4,368	6,734	9,590
Gastos de mercadeo	1,873	1,531	1,865	497	836
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**28,553**	**13,853**	**21,658**	**(799)**	**116**
Impuesto sobre la renta diferido	-5,033	-1,044	-1,299	476	-520
Utilidad (pérdida) neta	**23,519**	**12,809**	**20,359**	**(323)**	**(404)**

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

INDICADORES

Rentabilidad	**dic-17**	**dic-18**	**dic-19**	**dic-20**	**dic-21**
ROA	6.3%	3.3%	5.4%	-0.1%	-0.1%
ROE	25.6%	12.2%	16.2%	-0.3%	-0.3%
Márgenes					
Margen Bruto	58.9%	39.1%	47.3%	41.3%	45.6%
Margen Operativo	38.4%	16.8%	22.9%	-0.8%	-0.8%
Margen Neto	38.4%	16.8%	22.9%	-0.8%	-0.8%
Liquidez					
Capital de trabajo	-69,621	52,668	63,499	210,423	192,843
Liquidez corriente	0.58	1.36	1.53	3.01	2.31
Activo corriente	96,317	200,448	182,617	315,137	340,547
Pasivo corriente	165,938	147,780	119,118	104,714	147,704
Solvencia					
Endeudamiento (Pasivo/Activo)	132.6%	137.4%	150.3%	219.4%	229.8%
Deuda Bancaria/ Pasivo	2.4%	4.2%	3.8%	3.0%	2.6%
Patrimonio/ Activo	24.6%	27.2%	33.5%	24.6%	24.5%
Patrimonio/ Pasivo	32.6%	37.4%	50.3%	53.9%	56.4%

Fuente: Ideal Living, Corp. / **Elaboración:** PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.

FERNANDO FD DUQUE