

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ideal Living, Corp. y Subsidiarias

VALORES QUE HAN REGISTRADO: Programa Rotativo de Valores Corporativos autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022, en circulación.
Resolución No. SMV 407-12 de 10 de diciembre de 2012 y modificada en sus términos y condiciones mediante la Resolución No. SMV 189-16 del 4 de abril de 2016.
Resolución No. CNV-28-11 del 3 de febrero de 2011.
Resolución No. SMV-101-109 del 15 de abril de 2009.

NÚMERO DE TELEFONO: Teléfono (507) 340-9300

FACSIMIL: Fax (507) 233-3764

DIRECCION DEL EMISOR: Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: msosa@santamariapanama.com

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



I PARTE

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

Ideal Living Corp. (en adelante "ILC" o el "Emisor") es propietaria de una propiedad de alrededor de 285 hectáreas localizadas a un costado del Corredor Sur, en Juan Díaz, Ciudad de Panamá, a aproximadamente 15 minutos de manejo del Aeropuerto Internacional de Tocumen y 10 minutos del centro de la ciudad. Al norte colinda con un área residencial con pequeñas industrias, al este con el río de Juan Díaz, al sur con vegetación que ocupa 700 metros hasta la costa del Pacífico, y al oeste con la comunidad Costa del Este.

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

A. Historia y desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá el 22 de junio de 2007 producto del Convenio de Fusión por Incorporación entre las sociedades TRILUX HOLDINGS, INC. y TEL & NET ACTIVITIES, INC., conformando la nueva sociedad IDEAL LIVING CORP., a fin de desarrollar y promover el proyecto residencial SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB y el proyecto comercial SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT. El Pacto Social de IDEAL LIVING CORP. está contenido en la Escritura Pública No.5997 de 18 de junio de 2007 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 572787, Documento 1155955 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 22 de junio de 2007.

La Compañía es dueña de las siguientes subsidiarias:

- a) Santa Maria Court, S. A.: Constituida de acuerdo a 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.
- b) Santa Maria Hotel & Golf, S. A.: Constituida de acuerdo a las leyes de la Republica de Panamá el 22 de julio de 2014, dedicándose a la actividad del servicio de hospedaje en hotel, Spa & Fitness Center, Golf House.

Ambas subsidiarias iniciaron operaciones en el mes de abril de 2016.

- c) Best Landscaping, Inc.: Constituida de acuerdo a las leyes de la Republica de Panama el 26 de agosto de 2015, dedicándose a la actividad del servicio de mantenimiento de áreas verdes y comunes del Proyecto Santa Maria Golf & County Club. Esta compañía inicio sus operaciones a partir del mes de julio de 2017.



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



ILC fue constituida con el propósito de desarrollar, construir y promover el proyecto residencial Santa María Golf & Country Club y el proyecto Santa María Business District (los "Proyectos"). Para más información del proyecto referirse a la sección 2.b del presente documento.

Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor solo ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones por el periodo 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

B. Pacto Social y Estatutos

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

1. Contratos con Partes Relacionadas

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

2. Derechos de Voto

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

3. Derechos de los Tenedores de Acciones

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

4. Asambleas de Accionistas

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

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

5. Junta Directiva

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

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

6. Otros Derechos

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

7. Estatutos

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

8. Modificación de Capital

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

Capitalización y endeudamiento (basado en EEFFs al 31-dic-23)

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2022 y un resumen explicativo:

en miles de US\$	31-dic-23	
Anticipos recibidos de clientes	19,993	(i)
Cuentas por pagar	4,088	
Cuotas y depósitos de Garantía recibidos de clientes	25,148	
Financiamientos con instituciones financieras	31,888	(ii)
Bonos por pagar, porción corto plazo, neto de costos de emisión	6,707	(iii)
Bonos por pagar, porción largo plazo, neto de costos de emisión	118,657	(iii)
Dividendos por pagar	6,769	
Provisiones por pagar y otros pasivos	7,581	
Impuesto sobre la renta por pagar	25	
TOTAL DE PASIVOS	220,856	
Acciones comunes	52,992	
Superávit acumulado	83,055	
TOTAL PATRIMONIO	136,047	
PASIVOS + PATRIMONIO	356,903	



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



1. Anticipos recibidos de clientes, consiste en opciones de compra de propiedades a ser desarrolladas por la empresa y abonos a capital hasta el momento en que se perfeccione la venta de propiedades en proceso de desarrollo.
2. Préstamos bancarios consisten en Préstamo con Banco General, con las siguientes líneas de crédito:
 - a. US\$10,000,00, la línea de crédito es a corto plazo el cual mantiene un saldo en libros de US\$5,278,895
 - b. US\$5,000,000, la línea de crédito es a mediano plazo el cual mantiene un saldo en libros de US\$2,576,719.
 - c. EL 12 de mayo de 2023, se realizó contrato de préstamo con Banco General por una Línea de Crédito a largo plazo de US\$24,000,000 con vencimiento en mayo de 2038; se amortizará el capital a partir de la cuota 25 más un pago al final del saldo remanente. Esta línea está respaldada con la primera hipoteca anticresis sobre la finca No.397325-8712 propiedad de Santa Maria Hotel & Golf, S. a., con una superficie de terreno de 16,522.31 m2 y un valor de mercado de B/.83,000,000.00 y un valor de venta rápida de B/.74,700,000.00 según avalúo de Mallo & Mallol fechado 31 de marzo de 2023. (ver nota 9). Los fondos fueron utilizados para pagar la línea de crédito con Banistmo, S. A. por la suma de B/.23,014,243 que vencían en abril de 2024 y diciembre de 2036. El 9 de junio de 2022, la Compañía emitió una oferta pública de Programa Rotativo de Valores Corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000, autorizada mediante la Resolución No. SMV 191-22 del 20 de mayo de 2022, y dividida en dos (2) series como sigue:
 - **Serie A:** Bonos Corporativos por un monto de B/.85,000,000, con una tasa de interés fija de 7% anual, con plazo de 7 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento del 9 de junio de 2029.

Los intereses se pagarán trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.

La compañía deberá amortizar, en cualquier fecha, un acumulativo de al menos 33.33% del monto de los bonos antes de culminar la mitad del plazo de los bonos (42 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el 33.33% adicional antes de la fecha de vencimiento (84 meses a partir de la fecha de emisión). La compañía deberá amortizar el saldo insoluto remanente a más tardar la fecha de vencimiento.



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



Al 30 de diciembre de 2023, la compañía ha realizado pagos parciales de la serie A correspondiente a la emisión pública 2022, por la suma de US\$18,480,000. Hasta la fecha de este informe, el saldo en circulación de estos bonos es de US\$66,520,000.

Serie B: Bonos Corporativos hasta un máximo de B/.60,000,000, con una tasa de interés fija de 7.5% anual, con plazo de 5 años a partir de su respectiva fecha de oferta en circulación. Con vencimiento el 9 de junio de 2027.

Los intereses se pagarán trimestralmente, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.

La compañía deberá amortizar el saldo insoluto a la fecha de vencimiento.

- Las garantías de las dos (2) series se conforman de lo siguiente:

Los Bonos Corporativos de la Serie A autorizada hasta por la suma de B/.85,000,000 está respaldada por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

Finca Número 250332-8712
Finca Número 294259-8712
Finca Número 250339-8712
Finca Número 277646-8712
Finca Número 277648-8712
Finca Número 406667-8712

- Bonos Corporativos de la Serie B autorizada hasta por la suma de B/.60,000,000 están respaldados por un fideicomiso de garantía constituido en el cual Prival Trust, Inc., actúa como agente fiduciario (el "Fiduciario"). El fideicomiso de garantía contiene como garantía los siguientes bienes:

Finca Número 30138979-8712
Finca Número 30138983-8712
Finca Número 30138984-8712
Finca Número 30138985-8712
Finca Número 30138986-8712
Finca Número 30138987-8712
Finca Número 30138988-8712
Finca Número 30138990-8712

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de B/.60,000,000 constituida sobre los productos terminados por vender identificados como parcela MD-1, y por una cesión suspensiva e irrevocable, de las cuentas por cobrar derivadas de contratos de promesa de compraventa



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



o contratos de compraventa, presentes y futuros, celebrados por la Compañía, todos relacionados al Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club (véase la nota 9).

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos de las Series A y B se utilizaron para cancelar los Bonos Corporativos Series A, B y C de la emisión pública de 2013 por B/.130,000,000 y el excedente fue utilizado para financiar el avance de construcción del Proyecto Residencial Santa María Golf & Country Club.

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

C. Descripción de negocios del Emisor

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

- Santa María Business District: Proyecto comercial a desarrollarse en las 33 Has de la Finca Garantía y principal fuente de repago de los Bonos.
- Santa María Golf & Country Club: Proyecto residencial a desarrollarse en las otras fincas del Emisor. Los flujos de caja provenientes de este proyecto están cedidos en su totalidad para pagar los intereses y capital de la Facilidad Bancaria.

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

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

1. Santa María Business District

a. Descripción General

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



El plan maestro contiene el desarrollo de 104 lotes comerciales, 51,000 metros cuadrados de calles, incluyendo un boulevard principal de 25 metros de ancho y rellenos y drenajes. El área vendible de la propiedad es de aproximadamente 274,000 metros cuadrados. El costo de urbanización de la Finca Garantía se estima en US\$120 por metro cuadrado vendible.

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

b. Ubicación

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

c. Productos

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

d. Mercado objetivo

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

e. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2023, en el proyecto Santa María Business District, se han cerrado contratos de promesa de compra-venta con terceros por la suma de US\$99.3 millones.

2. Santa María Golf & Country Club

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

El Proyecto será una comunidad residencial exclusiva que contempla la construcción de más de 107 unidades residenciales y diversas amenidades durante la Fase 1 (2008 al 2019). Las características de desarrollo maestro, amenidades (cancha de golf diseñada por Nicklaus Design y Country Club), ubicación y diseño convierten al Proyecto en el primero de su categoría en Panamá y posiblemente en la región. Adicionalmente, el Proyecto cuenta con asesoría de empresas internacionales y nacionales de alta trayectoria para cada etapa de su desarrollo, asegurando así su ejecución con los estándares de más alta calidad.

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

- 58 lotes de terrenos (ES Lots)
- 44 unidades de Viviendas Unifamiliares (SF Homes)
- 1 lote de terreno (MD.6) para viviendas de mediana densidad



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



- 4 lotes de terrenos (HD.4) para condominios de lujos
- 9 hoyos de Golf (Nicklaus Design)

b. Ubicación

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

c. Productos

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

Lotes de terreno (ES Lots)

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

Viviendas Unifamiliares (SF Homes)

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

Lote de Terreno (HD.4)

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

Lote de Terreno (MD.6)

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

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

Lote de Terreno (MD.1)

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

Lote de Terreno (HD.5)

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

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

Lote de Terreno (MD.7)

- Aproximadamente 11 lotes para condominios de lujo
- Con un área de 24,366.91 m2



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



- Precios estimados de venta en la fase inicial de US\$2,000,000 a US\$3,000,000

Lote de Terreno (HD.1)

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

d. Fases de Desarrollo

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

FASE 1

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

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

La primera fase incluye los siguientes proyectos:

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

Fairway Estates II (Viviendas Unifamiliares): Proyecto de 44 lotes con casas unifamiliares en un área de 5.6 hectáreas. El tamaño de los lotes varía entre 645 y 1,747 m² y tienen vista a la cancha de golf, lagos y jardines. Las casas serán diseñadas por GJM2A y Arango Arquitectos y tendrán dos pisos e incluyen cuatro o cinco habitaciones, den, sala familiar, balcones, cavas, patios internos, opciones para piscinas y gazebos. Ya se inicio la construcción de 38 de las 44 casas.

Lotes: Se han designado ciertos lotes de terrenos en donde se construirán edificios. Un área es de 1.7 hectáreas, dividida en 4 lotes y es donde se construirán 4 edificios por un total



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



de 280 apartamentos, mientras que otra área denominada "The Reserve" es de 8.2 hectáreas y contará con 10 edificios para un total de 290 apartamentos. Ya se inicio construcción de 5 de los 14 edificios de apartamentos. Algunos de los edificios que se construirán son The Legacy, The Regent y Pinnacle.

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

FASE 2

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

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

La segunda fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

Lotes: Se han designado lotes en donde se construirán edificios. Un área es de 9.1 hectáreas y es donde se construirán 19 edificios de aproximadamente 10 apartamentos cada uno, mientras que la otra área es de 1.5 hectáreas y contará con 5 edificios de aproximadamente 150 apartamentos cada uno.


Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

FASE 3

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

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

La tercera fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



FASE 4

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

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

La cuarta fase incluye los siguientes proyectos:

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

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

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

e. Amenidades

El Proyecto contará con las siguientes amenidades:

Cancha de Golf Santa María

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

Santa María Golf Club

- Restringido a aproximadamente 550 miembros, quienes deben ser propietarios de residencias de Santa María
- El "clubhouse" tendrá pro shop, "lounges" y "locker rooms" para damas y caballeros, área de barbacoas, salones de reuniones privadas y áreas de almacenamiento de bolsas y carritos de golf



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



Santa María Country Club

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

The Spa at Santa María

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

The Inn at Santa María

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

The Shops at Santa María

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

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

f. Mercado objetivo

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

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

g. Canales de distribución

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

- Clientes nacionales y/o clientes extranjeros que residen en Panamá: Exclusivamente a través de canales directo. Es decir, a través de las oficinas de Ideal Living Corp.
- Clientes extranjeros que no residen en Panamá: El proyecto se les ofrece a estos clientes a través de las oficinas de Ideal Living Corp. y a través de acuerdos de distribución con un número limitado de compañías de bienes raíces.



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



h. Infraestructura

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



i. Análisis del terreno

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

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

j. Actualización – Ventas

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha celebrado contratos promesa de compra-venta por las preventas de:

- Lotes: \$397.3 millones;
- Casas: \$376.3 millones;
- Santa María Business District: \$99.3 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionada, al 31 de diciembre del 2023 existe un saldo de US\$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones, las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato de compra-venta de la propiedad correspondiente en el proyecto Santa María Golf & Country Club.

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

Anticipos recibidos de clientes (miles de US\$)	31-dic-2023
Opciones Lotes-Reservaciones	100
Opciones Residenciales-Reservaciones	70
Opciones Apartamentos-Reservaciones	60



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



Contratos de Derecho de uso del Club de Golf	11,987
Contratos promesas de compraventa Lotes	16,016
Contratos de derecho de uso del Club Social	12,562
Contratos promesas de compraventa residenciales	3,415
TOTAL	44,210

k. Antecedentes

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

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

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

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

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

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

l. Competencia

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

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

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



geográfica, el prudente manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad.

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

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

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

A. Litigios legales

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

B. Sanciones administrativas

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

D. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:

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

E. Propiedades, Plantas y Equipo

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



Las fincas que comprenden la propiedad al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Número de finca	Dimensiones (hectáreas)	Valor en libros (US\$mn)
416295	28.0	70.5
277664	3.3	7.3
438347	4.6	2.9
30123365	0.6	1.3
277665	5.7	1.1
252706	4.6	0.9
294260	2.2	0.4
250338	1.3	0.2
250332	1.3	0.1
27891-A	0.3	0.1
30307840	3.3	1.1
TOTAL	55.3	85.9

Al 31 de diciembre del 2023, el Emisor ha invertido más de US\$611.8 millones en infraestructura, ingeniería, arquitectura y urbanización para el proyecto Santa María Golf & Country Club (ver estados financieros).

F. Investigación y Desarrollo, Patentes y Licencias

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

G. Información de tendencias

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

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

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de \$360.8 millones al 31-dic-22 a \$357 millones al 31-dic-23, reflejando una disminución de \$3.8 millones. Esta disminución obedece principalmente a un aumento de \$0.1 millones en el rubro de Construcciones en Proceso para el desarrollo del proyecto Santa María Golf & Country Club, para llegar a un total de \$20.7 millones de Construcciones en Proceso, una disminución en el rubro de Inventario de Terrenos para la Venta de \$7.0 millones, una disminución en el rubro de Efectivo de \$1.6 millones, un aumento en el rubro de Cuentas por Cobrar de \$10.3 millones, un aumento en el rubro de Anticipo a Proveedores de \$0.2 millones, una disminución en el rubro de Terreno para Futuro Desarrollo de \$9.1 millones, una disminución en el rubro de inversión en cancha de golf de \$0.3 millones, una disminución en el rubro de inversión en hotel de \$1.3 millones, una disminución en el rubro de otros activos de \$1.0, un aumento en el rubro de inversión en el country club de \$5.9

Los pasivos totales del Emisor disminuyeron del 31-dic-2022 al 31-dic-2023, pasando de \$236.7 millones a \$220.8 millones, una disminución neto de \$15.9 millones. Los Anticipos recibidos de clientes aumentaron por \$3.4 millones, una disminución en el rubro de Cuentas por pagar de \$1.0 millones, mientras que el rubro de Préstamos por pagar refleja un aumento de \$0.3 millones, un aumento de cuotas y depósitos de garantía de clientes de \$1.8 millones, una disminución en el rubro de provisiones de \$2.1, mientras que el rubro de Bonos por pagar refleja una disminución de \$18.2 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de \$213.6 millones al 31-dic-22 a \$206.4 millones al 31-dic-23, reflejando una disminución de \$7.2 millones.

El Emisor registra un índice de liquidez (medido como activos corrientes/pasivos corrientes) al 31-dic-2023 de 4.19. Esto se debe principalmente a la disminución de los pasivos corrientes en el periodo.

B. Recursos de Capital

El Emisor cuenta con un capital pagado de total \$53 millones. Al 31-dic-2023, el Patrimonio neto de la empresa fue de \$136.0 millones, reflejando las utilidades y pérdidas operativas propias de una empresa en proceso de desarrollo de un proyecto de la magnitud de Santa María Golf & Country Club.

El endeudamiento de la empresa, medido como Deuda financiera sobre Patrimonio Neto disminuyó pasando de 1.41 al 31-dic-22 a 1.16 al 31-dic-23.

C. Resultados de las Operaciones

El estado de resultados del Emisor refleja pérdida en el periodo analizado producto del efecto causado de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19 y es un factor que influye a un comportamiento variable.



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



El estado de resultados del Emisor refleja Ingresos por ventas de terrenos, Otros ingresos, neto, costos de venta de terrenos y los gastos no capitalizables bajo el rubro de Construcciones en Proceso.

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha celebrado en el Proyecto Santa María Golf & Country Club contratos promesas de compra-venta por las pre-ventas de:

- Lotes: \$397.3 millones;
- Casas: \$376.3 millones;
- Santa María Business District: \$99.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha recibido abonos por los contratos promesas de compra-venta, la suma de \$853.6 millones.

Además de los abonos a contratos promesa de compra-venta anteriormente mencionados, al 31 de diciembre de 2023 existe un saldo de \$0.3 millones correspondiente a opciones de compra por parte de potenciales compradores (los "Depositantes"). Según los términos de las opciones las mismas son "no vinculantes" para el Depositante, y el abono deberá ser devuelto por el Emisor en caso que el Depositante decida no seguir adelante con la firma de un contrato promesa de compra-venta de la propiedad correspondiente al proyecto Santa María Golf & Country Club.

Los gastos totales de la empresa entre los periodos analizados, reflejan un aumento de \$2.7 millones. Este aumento se debe principalmente un aumento de \$1.0 millones en el rubro de publicidad y un aumento de \$1.7 en el rubro de gastos de operación y administrativos. La empresa tuvo utilidad por la suma de \$12.0 millones al 31 de diciembre de 2023.

D. Análisis de Perspectivas

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

El Emisor, a medida que vaya adelantando en el proyecto, aumentará su endeudamiento hasta un máximo estimado de \$140 millones, incluyendo el saldo de los Bonos. El repago de esta deuda depende en gran medida en el éxito de los Proyectos. A pesar de la situación reciente en el mercado inmobiliario y financiero, el nivel de pre-ventas ha sido saludable y el Emisor espera que el proyecto sea exitoso. Esto se debe a que los Proyectos están orientados a un segmento de mercado con buen acceso a capital, los Proyectos son considerados únicos en su clase y a la buena acogida inicial que han tenido los Proyectos, debidamente reflejado en el número de pre-ventas.



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Carlos Pellas Chamorro

Nacionalidad: Española

Fecha de Nacimiento: 10 de enero 1953

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

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

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

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

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

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

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

Mayor Alfredo Alemán

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre de 1948

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

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

Alberto C. Motta III

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 2 de marzo del 1970

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

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

Ing. Fernando Duque

El Ing. Duque cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y construcción. Hasta abril de 2017 fue el Presidente Ejecutivo de la empresa de desarrollo inmobiliario Desarrollo Turístico Buenaventura, S. A., cuya actividad principal es el desarrollo inmobiliario.

Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa promotora.

2. Empleados de importancia y asesores

Ing. Martín Sosa - Director General

El Ing. Sosa cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de la construcción. Recientemente fue gerente general de Derivados del Petróleo, S.A. cuya actividad principal era la construcción de pavimentos y venta de emulsiones y mezclas asfálticas.


Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



Previo a dicha posición, desempeño por más de 16 años diversas posiciones dentro de Constructora Urbana, S.A. (CUSA), llegando a obtener la posición de Vicepresidente Ejecutivo en 1995. Sus habilidades específicas bajo esta posición incluyeron:

- Administración de Proyectos. Facturación en exceso de US\$300m en los últimos 14 años con funciones como planeación, organización, consecución de recursos, dirección y control de los proyectos de construcción.
- Supervisión y control de los demás departamentos incluyendo Operaciones, Contabilidad, Finanzas, Control de Calidad y Recursos Humanos.
- Supervisión y control de empresa desarrolladoras de proyectos habitacionales.
- Supervisión y control de empresa reforestadora.
- Líder en la implementación y seguimiento al Programa de Certificación ISO 9001-2000. Primera empresa de construcción panameña en obtener dicha certificación.

Lic. Irving Caballero - Gerente Financiero

El Sr. Caballero es Licenciado en Contabilidad y cuenta con una maestría en Administración de Negocios y Evaluación de Proyectos de Desarrollo de la Universidad Latinoamericana de Comercio Exterior de Panamá, fue el Jefe de Finanzas de Grupo ICA Panamá desde el año 2000 hasta mayo de 2007. Sus responsabilidades incluyeron la administración de los contratos de bonos emitidos con el BONY (Bank of New York), contrato de fideicomiso con el Banco General, S.A. (Panamá), la administración del préstamo con el International Financial Corporation (IFC) y el proceso de administrar los contratos de ventas del Proyecto Inmobiliario Punta Pacífica en la Ciudad de Panamá. Previamente el Sr. Caballero fue auditor en Deloitte & Touche. Posee más de 25 años de experiencia en el ramo.

Farid Saba – Director de Mercadeo y Ventas

El Señor Farid Saba cuenta con más de 19 años de experiencia en la industria de Bienes Raíces, habiendo laborado en Elite Internacional Realty, Prodigy Network y Affinity International Realty en el Sur de la Florida, en donde se desarrolló en la posición de Ejecutivo de Ventas. Del 2008 al 2012 trabajo en Zoom Development (Playa Blanca) como asesor de inversión y venta. Del 2012 al 2014 trabajo en Dream Properties como Director de Mercadeo y Ventas. Más recientemente mantuvo posición de Gerente de Ventas en Habitats Development, en donde impulso varios proyectos residenciales, como YOO by Phillip Starck, Nuovo by Armani Casa y La Maison by Fendi Casa entre otros.

Ing. Jaime Enrique Bravo Tapia - Gerente de Construcción

El Sr. Bravo, es ingeniero civil y cuenta con una maestría en administración de empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Fue ingeniero de proyectos para la empresa Constructora Urbana, S.A., con experiencia en administración de personal de campo y personal administrativo, presupuesto, planeación, ejecución y control de proyectos de construcción. Cuenta con más de 22 años de experiencia en administración de proyectos residenciales, construcción de infraestructuras, carreteras y movimiento de tierra.

3. Asesores Legales

Virtú Atelier Legal está ubicada en Edificio Boulevard del Este, Costa del Este, Oficina 504, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: +507 387-8655; correos electrónicos: anaarjonavirtu@virtuatelier.legal; www.virtuatelier.legal



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

CFO de Grupo Pellas con más 22 años de experiencia en el sector financiero en empresas como Bayerische Landesbank (Nueva York, NY), Deutsche Bank AG (Nueva York, NY), Reliant Energy International (Houston, TX) e Interamerican Development Bank (Washington, DC).

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

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

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

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

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

Arquitecto del Proyecto Local: George Moreno y Gustavo Arango

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

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

Desarrollarán la cancha de golf incluyendo el sistema de irrigación.

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

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

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

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

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

Llevaron a cabo estudios de factibilidad a inicios del 2006.

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

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

Consultor Ambiental – URS Corporation, Panamá, RdP

Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

B. Compensación

A. Directores y dignatarios

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

B. Ejecutivos principales

La compensación consolidada pagada a las cinco (5) posiciones de ejecutivos arriba listados (Director General, Directora de Mercadeo/Ventas, Gerente de Construcción, Gerente de Ingeniería y Gerente de Contabilidad/Finanzas), en el 2022 fue US\$500,3 mil y en el 2023 fue US\$549.5 mil.

C. Prácticas de la Directiva

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

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

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

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

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

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

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

D. Empleados

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

Departamento	2020	2021	2022	2023
Dirección General	1	2	2	2
Mercadeo y Ventas	6	6	6	4
Contabilidad, Finanzas y Legal	5	4	5	10
Construcción	2	3	3	3
Ingeniería	3	3	5	5
Control de Proyecto	2	2	3	2
Mantenimiento y Servicios	3	3	2	2
Monitoreo Ambiental	1	0	0	0
Totales	23	23	26	28

E. Propiedad Accionaria

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

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


Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

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

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



C. Persona Controladora

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

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	948,668	33.33%
2	406,389	14.28%
3	403,816	14.19%
4	338,213	11.88%
5	284,660	10.00%
6	133,786	4.70%
7	133,786	4.70%
8	101,808	3.58%
9	95,327	3.35%
TOTAL	!Especificación de carácter no válida	100.00%

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

D. Cambios en el Control Accionario

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre del 2022, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	12 meses 31-dic-23	12 meses 31-dic-22
Activos:		
Cuentas por cobrar	17,903,596	7,181,962
Pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	0	0
Cuentas por pagar	298,477	985,683
	298,477	985,683
	12 meses 31-dic-23	12 meses 31-dic-22
Gastos:		
Servicios administrativos y financieros	65,621	65,621
Gastos de publicidad y mercadeo	1,790,068	192,212
	1,855,689	257,833
Otras Transacciones:		
Honorarios profesionales capitalizados en construcciones en proceso	120,522	330,751
Salarios de ejecutivos capitalizados en construcciones en proceso	408,860	377,409
	529,382	708,160

Al 31 de diciembre del 2023, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2022, no se suscribieron acuerdos de compra-venta con personas consideradas partes relacionadas.

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

Contraparte	Tipo de servicios	Monto
Santa María Maintenance, Corp.	Servicios profesionales	282,113
Santa María Golf Resort, Inc.	Servicios profesionales	126,747

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

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

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

B. Intereses generados por los Bonos

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

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**A. Resumen de la Estructura de Capitalización****1. Acciones y Títulos de Participación**

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

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social del Emisor consistía en dos millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y tres (2,846,453) acciones comunes sin valor nominal, totalmente emitidas, pagadas y en circulación.

2. Título de Deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	09-Jun-2029	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$66,520,000
Bonos corporativos	09-Jun-2027	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A	US\$60,000,000

B. Descripción de Derechos de los Títulos.**1. Capital accionario (basado en EEFFs al 31-dic-23)**

Al 31 de diciembre de 2023, el capital pagado del Emisor era de US\$52,991,614 y su patrimonio total era de \$136,046,888 y tenía un capital autorizado de 2,846,453 acciones comunes, sin valor nominal. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de este informe se presenta a continuación:

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

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

2. Títulos de Participación

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

3. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor oferto públicamente bonos corporativos por valor nominal, cuya emisión resume sus características más importantes continuación:

(i) Emisión pública 2022

Fecha de oferta:	Serie A: 7 de junio de 2022 Serie B: 7 de junio de 2022
Monto emitido:	US\$145,000,000
Series:	Dos (2) series
Respaldo:	Crédito general del Emisor
Fecha de Vencimiento:	Serie A: 9 de junio de 2029 Serie B: 9 de junio de 2027
Tasa de Interés:	7.00% anual fija Serie A 7.50% anual fija Serie B
Días de Pago:	31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de Capital:	Al vencimiento.
Redención Anticipada:	Serie A: El Emisor no 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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Serie B: El Emisor no 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, con indicación del monto de los Valores a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



C. Información de mercado**1. Bonos corporativos Emisión 2022**

Listado bursátil:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Símbolo bursátil:	IDEA0700000629A
	IDEA0750000627B
Precio de cierre al 9-Jun-2029	100.00%
Precio de cierre al 9-Jun-2027	100.00%
Agente de Pago y Registro	Prival Bank, S. A.
Casa de valores que crean mercado a estos valores:	Ninguna



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

ESTADO DE RESULTADOS	Año	Año	Año	Año
	que reporta 31-dic-23	que reporta 31-dic-22	que reporta 31-dic-21	que reporta 31-dic-20
Ventas o Ingresos Totales	75,791,927	32,417,328	47,973,007	38,328,317
Ganancia Bruta en Ventas	36,024,276	16,107,870	21,916,382	15,905,714
Margen Operativo Bruto	47.53%	50.00%	45.68%	41.50%
Gastos Generales y Administrativos	-13,269,588	-11,712,462	-21,800,325	-16,513,692
Utilidad (Pérdida) Neta	12,009,821	-666,126	-404,265	-322,840
Acciones Emitidas y en Circulación	2,846,453	2,846,453	2,846,453	2,846,453
Utilidad (Pérdida) por Acción	4.22	-0.23	-0.14	-0.11
Depreciación y Amortización	344,469	328,223	2,339,572	2,339,572

BALANCE GENERAL	Año	Año	Año	Año
	que reporta 31-dic-23	que reporta 31-dic-22	que reporta 31-dic-21	que reporta 31-dic-20
Activo Circulante (1)	185,667,337	192,926,625	178,029,016	163,128,040
Activos Totales	356,902,801	360,809,989	345,905,538	357,216,646
Pasivo Circulante (2)	42,868,783	49,496,973	147,694,145	104,714,365
Pasivos Totales	220,855,913	236,772,922	221,202,345	232,109,188
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	52,991,614	52,991,614	52,991,614	52,991,614
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	83,055,274	71,045,453	71,711,579	72,115,844
Patrimonio Total	136,046,888	124,037,067	124,703,193	125,107,458

RAZONES FINANCIERAS:	Año	Año	Año	Año
	que reporta 31-dic-23	que reporta 31-dic-22	que reporta 31-dic-21	que reporta 31-dic-20
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda total/Patrimonio	1.2	1.4	1.3	1.3
Capital de Trabajo	25,360,438	15,412,263	9,731,770	4,137,343
Razón Corriente	4.3	3.9	1.2	1.6
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.7	-0.08	0.01	-0.1



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto Anexos, con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 auditados.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

I. Contenido Mínimo

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

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

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

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

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No existen criterios en este tema.

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



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



No existen criterios en este tema.

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

Existen los siguientes Comités:

- Comité Directivo
- Comité Ejecutivo
- Comité de Auditoría

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

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

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

No existen criterios en este tema.

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

No se han adoptado a la fecha.

II. Junta Directiva

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

- Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Control razonable del riesgo.
- Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
- Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

No existen reglas adoptadas a la fecha sobre estos temas.


Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

No existen reglas sobre este tema.

II. Composición de la Junta Directiva

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

IV. Accionistas

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

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.

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

No existen mecanismos sobre este tema.



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



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

No es relevante.

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

No es relevante.

V. Comités de la Junta Directiva

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

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

No existen reglas sobre este tema.

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

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

- a. **Comité de Auditoría**

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

VI. Conformación de los Comités de la Junta Directiva



Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024



10. Indique cómo están conformados los Comités de:

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

1 Accionista y 2 miembros independientes.

b. Cumplimiento y Administración de Riesgos

No existe este Comité.

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

No existe este Comité.

**V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

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

**VI PARTE
DIVULGACIÓN**

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

FIRMA(S)

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

Martin F. Sosa
Apoderado Especial

Representante Legal

Fecha de este Informe: 30 de marzo de 2024

ANEXO N°2



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los ocho (8) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR, NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO**, portador de la cédula de identidad personal dos-ciento seis-mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente las siguientes personas: **MAYOR ALFREDO ALEMÁN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-ciento treinta y seis-ciento noventa (8-136-190)**, **MARTIN SOSA STANZIOLA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **ocho-doscientos veintidós-ocho-cientos ochenta y seis (8-222-886)**, **ALBERTO CECILIO MOTTA PAGE**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresa, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **tres-ciento uno-doscientos setenta y dos (3-101-272)** e **IRVING ANEL CABALLERO TEJEIRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **cuatro-doscientos setenta y cuatro-ciento veintiséis (4-274-126)**, en sus condiciones de Presidente, Gerente General, Tesorero y Gerente Financiero, respectivamente de **IDEAL LIVING CORP.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrita a la Ficha número **quinientos setenta y dos mil setecientos ochenta y siete (572787)**, Documento Redi número **un millón ciento cincuenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco (1155955)**, de la Sección Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en Edificio Discovery Center, Urbanización Santa María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, de lo siguiente:-----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes a **IDEAL LIVING CORP.**, para el año fiscal que terminó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros Anuales Auditados no contienen informaciones

1 falsas o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información de hechos de
2 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley número uno (1) de mil
3 novecientos noventa y nueve (1999), sus reglamentos y modificaciones o que deban ser
4 divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o
5 engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

6 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Auditados y cualquier otra información
7 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos los aspectos la
8 condición financiera y los resultados de las operaciones de **IDEAL LIVING CORP.** para el
9 periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

10 d. Que los firmantes:-----

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

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

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

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

20 e. Que los firmantes han revelado a los auditores de **IDEAL LIVING CORP.**, lo siguiente:-(e.1)

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

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

28 f. Que los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios
29 significativos en los controles internos de **IDEAL LIVING CORP.**, o cualquiera otros factores
30 que puedan afectar la forma importante tales controles como posterioridad a la fecha de su



NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o
2 debilidades de importancia de la sociedad.-----

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

5 Para constancia se firma esta declaración al compareciente, la encontré conforme, le impartió su
6 aprobación y se firma en presencia de los testigos instrumentales los los señores **Juan Antonio**
7 **Solís Bonilla**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número
8 ocho-cuatrocientos treinta y ocho-ciento cuarenta y tres (8-438-143), **Bias Darío Beluche**
9 **González**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-
10 setecientos veintitrés-ochocientos ochenta y nueve (8-723-889), ambos mayores de edad,
11 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la
12 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firman todos para constancia ante mí,
13 Notario que doy fe.-----

LOS DECLARANTES

14
15
16

17 **Mayor Alfredo Alemán**

18 **Céd. No. 8-136-190**

14
15
16

17 **Martin Sosa Stanzola**

18 **Céd. No. 8-222-886**

19
20
21

21 **Alberto/Cecilio Motta Page**

22 **Céd. No. 3-101-272**

19
20
21

21 **Irving Anel Caballero Tejera**

22 **Céd. No. 4-274-126**

23
24
25

25 **Juan Antonio Solís Bonilla**

26 **Céd. No. 8-438-143**

23
24
25

25 **Bias Darío Beluche González**

26 **Céd. No. 8-723-889**



27
28
29 **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR**

30 **NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO TERCERO**

Fideicomiso No.25
Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2023

Fideicomiso No. 25
Ideal Living Corp.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe de contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe de contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Estado de Flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 – 17

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No. 25 Ideal Living Corp, al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Melissa T. Rodríguez
C.P.A. No. 6471

Fideicomiso No.25**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	92,834	-
Propiedades	5	307,209,588	307,831,253
Cesiones	6	26,992,919	32,647,167
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>334,295,341</u>	<u>340,478,420</u>
Fondos en fideicomiso			
Capital pagado		348,393,253	348,393,253
Aportes de los fideicomitentes		47,049,897	32,647,167
Retiro de propiedades y mejoras		(61,147,809)	(40,562,000)
Fondos netos en fideicomiso		<u>334,295,341</u>	<u>340,478,420</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.25**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes**por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

Notas	Capital	Aportes	Retiro de	Total
	Pagado	de los Fideicomitentes	propiedades y mejoras	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>348,393,253</u>	<u>32,647,167</u>	<u>(40,562,000)</u>	<u>340,478,420</u>
Contribución de capital				
Aportes del fideicomitente	-	14,402,730	-	14,402,730
Retiros del fideicomitente	-	-	(20,585,809)	(20,585,809)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>348,393,253</u>	<u>47,049,897</u>	<u>(61,147,809)</u>	<u>334,295,341</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso N° 25**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S.a. como Agente Fiduciario)

Estado de flujos de efectivo**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Disminución en propiedades		621,665	-
Disminución en otras garantías		5,654,248	-
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión		6,275,913	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes de fideicomitentes		14,402,730	-
Retiros de fideicomitentes		(20,585,809)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(6,183,079)	-
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	4	92,834	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		92,834	-

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros combinados.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

1. Información general

El Fideicomiso No.25 Ideal Living, Corp. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 13 de diciembre de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Ideal Living Corp. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario. Modificado mediante enmienda al contrato de Fideicomiso fechada 27 de septiembre de 2022.

El objetivo general del Fideicomiso es establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados del Programa Rotativo de Valores Corporativos de Ideal Living Corp., por la suma de hasta B/.145,000,000.00 autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022 en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, interese moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El fideicomitente, según los términos y condiciones establecidas en los Valores certifica que, a la fecha se han emitido las siguientes series, de acuerdo a confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Emisor	Serie	Monto Original	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Ideal Living Corp.	A	B/.85,000,000.00	9 de junio de 2022	9 de junio de 2029	7 años
Ideal Living Corp.	B	B/.60,000,000.00	9 de junio de 2022	9 de junio de 2029	7 años

Para garantizar los Valores de las Series de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Valores Corporativos, de hasta por la suma de B/.145,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Ideal Living Corp. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV 191-22 de 20 de mayo de 2022, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso debe estar compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

- a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.60,000,000.00, constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013, aumentada hasta por la suma de B/.75,000,000.00 mediante la Escritura Pública No. 20,581 de 7 de octubre de 2022, por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar el Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.
- b. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.37,100,000.00 constituida a través de la Escritura Pública No. 27,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de B/.70,000,000.00; mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019; por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso para garantizar el Programa Rotativo de Valores realizado por la sociedad Ideal Living Corp.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

- c. Las Cuentas por Cobrar cedidas al Fideicomiso que a la fecha de este informe el Fideicomiso tiene cedida la suma de B/.26,992,919.
- d. Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establece el Fideicomiso, las cuales a la fecha de cierre de la presente certificación mantenían depositada la suma total de B/.92,834.44.
- 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).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros. Incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo con el procedimiento estipulado.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 28 de marzo de 2024.

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

2.4 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente.

La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

2.6.1 Reconocimiento

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

2.6.2 Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.6.3 Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

2.6.4 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

2.10 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades los cuales se presentan a su valor razonable.

2.11 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguna.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Jerarquías del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Fideicomiso No.25**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros**por el período terminado el 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

Valor razonable de los activos y pasivos financiero del Fideicomiso que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros combinados, se aproxima a su valor razonable.

Diciembre 2023	<u>Jerarquía del valor razonable</u>		
	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>	<u>Valor en libros</u>
Activos financieros:			
Depósitos en banco	<u>92,834</u>	<u>92,834</u>	<u>92,834</u>
Total de activos financieros	<u>92,834</u>	<u>92,834</u>	<u>92,834</u>

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Depósitos a la vista	<u>92,834</u>	<u>-</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>92,834</u>	<u>-</u>

Fideicomiso No.25**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros**por el período terminado el 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

5. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2023		
Al inicio del período	307,831,253	307,831,253
Retiros	(621,665)	(621,665)
Al final del período	<u>307,209,588</u>	<u>307,209,588</u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	311,851,912	311,851,912
Retiros	(4,020,659)	(4,020,659)
Al final del período	<u>307,831,253</u>	<u>307,831,253</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de los siguientes Avalúos:

- a) Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.60,000,000.00, constituida a través de la Escritura Pública No. 5,637 del 21 de marzo de 2013, aumentada hasta por la suma de B/.75,000,000.00; mediante la Escritura Pública No. 20,581 de 7 de octubre de 2022, por el Fideicomitente Emisor sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso, cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
250332	Ideal Living Corp.	B/.97,963,523.60	12 DE JULIO DE 2021	12 DE JULIO DE 2024	MALLOL & MALLOL	4406
294259		B/.20,136,443.40				
250339		B/.35,990,875.20				
277646		B/.33,380,371.40				
		B/.187,471,213.60				

Fideicomiso No.25**Ideal Living Corp.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros**por el período terminado el 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

- b) Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.37,100,000.00 constituida a través de la Escritura Pública No. 22,783 del 29 de agosto de 2016, modificada y aumentada hasta la suma de B/.70,000,000.00; mediante la Escritura Pública No. 1,107 del 15 de enero de 2019, ingresada al Registro Público mediante el número de entrada 24116/2019; por el Fideicomitente Emisor sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso, cuyos avalúos tienen las siguientes fechas de vencimiento:

Productos Terminados Hipotecados						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de avalúo
30138979	Ideal Living Corp.	B/.32,435,404.51	12 de mayo 2022	12 de mayo 2025	MALLOL & MALLOL	4476
30138984						
30138985						
30138986						
30138987						
30138988						
30138990						

Bienes Inmuebles						
No. de Finca	Propietario	Valor Estimado de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de avalúo
277648	Ideal Living Corp.	B/.64,557,970.00	12 de julio de 2021	12 de julio de 2024	MALLOL & MALLOL	4175
406667		B/.22,745,000.00				4407
		B/.87,302,970.00				

- c) Cesión irrevocable, incondicional y no suspensiva a favor de Prival Trust, S.A., de las cuentas por cobrar, presentes y futuras, derivadas de Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, Cartas Promesa de Pago, e indemnizaciones de seguros relativas a las fincas y/o lotes que conforman los Proyectos: The Crescent, Peninsula Estates, Island Estates, Fairways Estates, los lotes HD-5, HD-3, HD-1, MD-7, y MD-1s, que a la fecha de la presente certificación representan la suma de B/.26,992,918.

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El valor razonable de las propiedades se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se presentan los detalles de las propiedades e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 3	
	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>307,209,588</u>	<u>307,831,253</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado. No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>307,209,588</u>	<u>307,831,253</u>

Fideicomiso No.25

Ideal Living Corp.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

6. Otras Garantías

Al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso No.25 mantiene otras garantías las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Cesiones	<u>26,992,919</u>	<u>32,647,167</u>

7. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

8. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2024, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

* * * * *